Registratienummer: **65748** / 66551

Raadsvoorstel

Datum vergadering:	26 september 2024
Agendapunt:	20
Onderwerp:	Vaststellen bestemmingsplan 'Schaapsdijk 1a, Loosbroek'
Portefeuillehouder:	Wethouder Edwin Daandels

Heesch, 30 april 2024

Inleiding
Op 12 december 2023 stemde de gemeente in met het ontwerpbestemmingsplan 'Schaapsdijk 1a, Loosbroek' voor het realiseren van een twee-onder-één kap woning. Het ontwerpbestemmingsplan is met ingang van 21 december 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegd. U bent via een NTI hierover geïnformeerd. In de ter inzage periode ontvingen wij geen zienswijzen over dit plan.

Het vaststellen van het bestemmingsplan is de volgende stap in de procedure die door uw raad genomen moet worden.

Bestemmingsplan 'Schaapsdijk 1a, Loosbroek' biedt een juridisch planologisch kader voor de wijziging van de bouwaanduiding 'vrijstaand' naar 'twee-aaneen' om de bouw van een twee-onder-één kap woning te realiseren.

Voorstel
1. Het bestemmingsplan 'Schaapsdijk 1a, Loosbroek' met IMRO-IDN NL.IMRO.1721.BPSchaapsdijk1aLBR-vg01 ongewijzigd vast te stellen.
2. Voor het onder 1. vastgestelde plan, geen exploitatieplan vast te stellen.

Argumenten
1.1 Het plan past binnen de Omgevingsvisie
Voor veel plannen die vorig jaar op de valreep ter inzage zijn gelegd geldt dat er in de plantoelichting geen toets aan de (ontwerp)omgevingsvisie van de gemeente Bernheze heeft plaatsgevonden. Deze omgevingsvisie is inmiddels definitief vastgesteld. Dit heeft ertoe geleid dat onder par. 2.3.1 de toetsing aan de structuurvisie van de gemeente Bernheze is vervangen door een toetsing aan de Omgevingsvisie Bernheze 2040. De Omgevingsvisie Bernheze 2040, vastgesteld in maart 2024, beschrijft de belangrijkste punten van het gewenste beleid voor een langere periode.

In de omgevingsvisie worden vijf thema's (ambities) centraal gesteld. Hierna wordt per ambitie ingegaan op hoe het plan daaraan voldoet.

Gezonde leefomgeving
Onderhavige ontwikkeling betreft geen erfgoed maar draagt wel bij aan het aanbod van woningen waarnaar vraag is binnen de gemeente.

Leefbare kernen
Het plangebied is gelegen in 'kernen in landelijk gebied', aan de rand van Loosbroek. Met de ontwikkeling wordt een kleine bijdrage geleverd aan de woningbouwopgave. Daarbij wordt de woning conform huidige normen gerealiseerd en wordt er rekening gehouden met klimaatbestendig bouwen.

Klimaatbestendig en biodiversiteit
Verdroging en extreme wateroverlast zijn twee uitersten waar de gemeente zich op voor wil bereiden. Onderhavige ontwikkeling draagt hieraan bij door het hemelwater op eigen terrein op te vangen en te infiltreren.

Vitale en duurzame landbouw en economie
Onderhavige ontwikkeling betreft geen landbouw of economische functie. Wel is onderzocht of de ontwikkeling geen negatieve effecten heeft voor de omliggende functies waaronder bedrijven, zowel agrarisch als niet-agrarisch. Dit bleek niet het geval en daarom doet dit plan geen afbreuk aan dit thema.

Kwaliteit landschap en erfgoed
Bernheze heeft een gevarieerd landschap en inspirerend erfgoed. Elk landschapstype kent zijn eigen karakter en bijzondere kwaliteiten. De projectlocatie is gelegen in het dekzandlandschap. Deze locatie was reeds bestemt voor woningbouw, hetzij in een andere vorm. De ontwikkeling doet derhalve geen afbreuk aan het landschap of erfgoed.

De beoogde ontwikkeling is in lijn met de ambities uit de omgevingsvisie en daarom kan geconcludeerd worden dat het omzetten van de bouwaanduiding 'vrijstaand' naar 'twee-aaneen', om de bouw van een twee-onder-één kap woning te realiseren, passend is binnen het beleid van de gemeente en daarmee een wenselijk initiatief is.

1.2 Het plan past binnen de Interim Omgevingsverordening
De locatie is gelegen in 'Stedelijk gebied, Landelijke Kern' op het perceel waar de bouw van een vrijstaande woning is toegestaan. In de gemeente is vraag naar nieuwe burgerwoningen om daarmee de wooncapaciteit uit te breiden. De ontwikkeling vindt plaats op een bestaande locatie met de bestemming 'Wonen", gelegen in stedelijk gebied. Door het bouwen van nieuwe woningen op een inbreidingslocatie wordt uitvoering gegeven aan zorgvuldig ruimtegebruik. De interim omgevingsverordening van de provincie verzet zich niet tegen deze ontwikkeling.

1.3 Het plan past binnen onze woonvisie
In de gemeente stijgt het aantal woningzoekenden, waarbij het aanbod van woningen nog achterblijft. Het initiatief resulteert in de omzetting van de functie 'vrijstaand' naar 'twee-aaneen' wat de bouw van een twee-onder-één kap woning mogelijk maakt. Met de voorgenomen ontwikkeling kan een kleine bijdrage worden geleverd aan de woningbouwopgave. Het plan past hiermee in het beleidskader wonen.

1.4 Het plan toont aan dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening
Volgens de wet moet een bestemmingsplan voldoen aan een goede ruimtelijke ordening. Er is waar nodig nader (aanvullend) onderzoek gedaan. Deze onderzoeken zijn als bijlage bij het ontwerpplan gevoegd. Samenvattingen en conclusies van deze onderzoeken zijn in de toelichting van het bestemmingsplan verwerkt. Het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen in bijlage 1. De meest relevante overwegingen zijn:

Verkeer
Met de komst van de nieuwe woning zal sprake zijn van een zeer geringe toename van het aantal motorvoertuigbewegingen, personenwagens. Voor een twee-onder-één-kapwoning geldt een norm van 8,2. Per saldo gaat het in de nieuwe situatie over een toename van 7,8 verkeersbewegingen per dag. Deze beperkte toename van het aantal motorvoertuigbewegingen

is niet van invloed op de verkeerssituatie. Gezien het profiel van de Schaapsdijk kunnen deze wegen de minimale toename van het aantal verkeersbewegingen goed verwerken.

Parkeren
Bij parkeren voor woningen groter dan 60 m² geldt volgens het parkeerbeleid van de gemeente een parkeernorm van twee parkeerplaatsen per woning. Voor beide woningen zal worden voorzien in twee parkeerplaatsen op het eigen terrein. Hiermee wordt voldaan aan de parkeernorm. De parkeerplaatsen zijn aangegeven op de situatietekening behorend bij de toelichting.

Landschap
Bij de ontsluiting van de kavels dienen bestaande bomen gerespecteerd en behouden te blijven. Ten opzichte van het huidige plan dient er een extra inrit te worden gerealiseerd. De inrit is gesitueerd nabij een bestaande boom. Ten behoeve van het behoud van deze boom is een boom effect analyse uitgevoerd. Indien de geadviseerde maatregelen in acht worden genomen is aanleggen van een inrit geen belemmering en kan de bestaande boom worden behouden.

2.1 Het verhaal van kosten is anderszins verzekerd
Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de gemeente verplicht om kosten te verhalen voor gronden waarop een zogenaamd aangewezen bouwplan wordt gerealiseerd. In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) worden deze bouwplannen genoemd. Onderhavig plan wordt aangemerkt als een bouwplan in de zin van art. 6.2.1 Bro. Dit betekent dat het college een exploitatieplan dient vast te stellen, tenzij het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het bestemmingsplan begrepen grond anderszins is verzekerd in de zin van art. 6.12 sub a Wro. Er is in de ontwerpfase een overeenkomst gesloten. Er wordt hiermee voldaan aan de in de Grondexploitatiewet gestelde eis dat het kostenverhaal anderszins is verzekerd en hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Risico's
Op 2 november 2022 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State geoordeeld dat de bouwvrijstelling in strijd is met het Europese Natuurbeschermingsrecht. Dat betekent dat nu ook voor de bouwfase een Aeriusberekening moet worden gemaakt. Voor dit plan is die berekening echter nog niet gemaakt. Het dichtstbij gelegen Natura 2000 gebied dat relevant is voor de stikstofuitstoot, ligt op een afstand van 12 km van het plangebied. De verwachting is dat het plan geen effecten heeft op het Natura 2000 gebied, gelet op die afstand.
Als er iemand in beroep gaat tegen het plan en hiertegen een grond richt, moet alsnog een Aeriusberekening voor de bouwfase worden gemaakt. Als hieruit blijkt dat er wel stikstofuitstoot is op het Natura 2000 gebied, kan het plan geen doorgang vinden.

Kosten en dekking
Alle kosten komen voor rekening van de initiatiefnemer en worden verhaald via de anterieure overeenkomst. Planschade is via een planschadeverhaalsovereenkomst geregeld.

Vervolg
Het vaststellingsbesluit publiceren wij uiterlijk zes weken na de feitelijke vaststelling. Het bestemmingsplan leggen wij aansluitend gedurende een periode van zes weken ter inzage. In deze periode kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State. Het besluit treedt in werking daags na afloop van de beroepstermijn, tenzij naast beroep ook een verzoek om voorlopige

voorziening is ingediend. Verder wordt het vastgestelde plan aangeboden aan belanghebbende instanties.

Evaluatie
N.v.t.

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

- Bestemmingsplan 'Schaapsdijk 1a, Loosbroek' (inclusief bijlagen, Toelichting D/66663, Planregels D/53370, Verbeelding D/53369, Bijlagen D/52580, D/52581, D/52582, D/52583)
- Notitie ter informatie,(D/52084)

Burgemeester en wethouders,

Peggy Hurkmans
secretaris

Mark de Man
burgemeester