Registratienummer: **52076** / 52084

Notitie ter informatie voor commissie / raad

Onderwerp:	Bestemmingsplan Schaapsdijk 1a		
Portefeuillehouder:	wethouder Edwin Daandels	Openbaar:	Ja

Heesch, 12 december 2023

Kennisnemen van:
Het Bestemmingsplan 'Schaapsdijk ong., Loosbroek' dat het college ter inzage heeft gelegd.

Commentaar [S1]: Vertel wat je wilt dat het college of de raad leest. Dat kan een conclusie zijn, een bijlage, een onderzoeksrapport, een brief van de minister, een rapportage

Inleiding
Aan de Schaapsdijk ongenummerd (naast 1B) liggen twee kadastrale percelen met de bestem-ming 'Wonen', kadastraal bekend onder gemeente Bernheze, sectie D, nummers 1770 en 1875. In het vigerende bestemmingsplan 'Schaapsdijk – Krommedelseweg Loosbroek' is hier enkel het bouwen van een vrijstaande woning mogelijk. Tevens geldt op basis van het bestemmings-plan een maximum van 9 woningen binnen het volledige woonbestemmingsvlak aan de Schaapsdijk en Krommedelseweg. Initiatiefnemers wensen op het bouwkavel een twee-onder-één kap woning te realiseren. Door het bouwen van een twee-onder-één kap woning komt het totaal aantal woningen uit op 10, naast het feit dat ook de woningtypologie (enkel vrijstaand is toegestaan) in strijd is met het bestemmingsplan. Om het plan mogelijk te maken is een partiële herziening van het bestemmingsplan nodig.

Samenvatting/toelichting
Het plan betreft de bouw van twee-onder-één kapwoning waar eerder een vrijstaande woning is voorzien
De planlocatie was onderdeel van de uitbreiding van de kern Loosbroek in 2016. Met het bestemmingsplan 'Schaapsdijk – Krommedelseweg Loosbroek' zijn er destijds aan de Krommedelseweg en de Schaapsdijk 9 nieuwe woningen mogelijk gemaakt aan de zuidkant van Loosbroek. De locatie is dan ook inmiddels een onderdeel van de kern Door de gemeente is in haar woonbeleid geformuleerd dat er behoefte is aan nieuwe woningen. Door het mogelijk maken van een twee-onder-één kapwoning geldt tevens dat er in plaats van één grote woning in een duurder prijssegment er twee woningen gebouwd kunnen worden in een lager prijssegment waardoor deze woningen aantrekkelijker zijn voor onder meer starters. De ontwikkeling draagt op deze wijze bij aan de geformuleerde doelstelling in de woonvisie om te zorgen voor meer betaalbare woningen. Het toevoegen van een twee-onder-één kapwoning op een passende locatie in de kern is dan ook een gewenste ontwikkeling.

Het plan past binnen de regels van de provincie
De locatie is op basis van de interim omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant 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 woningen om daarmee de wooncapaciteit uit te breiden. De ontwikkeling vindt plaats op een locatie waar al de bestemming 'Wonen" ligt, binnen een dorpskern. Door het bouwen van een nieuwe woningen op een inbreidingslocatie wordt toepassing gegeven aan zorgvuldig ruimtegebruik. De interim omgevingsverordening van de provincie verzet zich daarom niet tegen deze ontwikkeling.

In de toelichting van het bestemmingsplan is onderbouwd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening
Het bestemmingsplan is ambtelijk getoetst aan beleid en regelgeving. Door middel van de bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing is aangetoond dat het bouwen van een twee-onder-één kap woning op deze locatie past. Voor de volledige onderbouwing wordt verwezen naar de toelichting behorend bij het bestemmingsplan. 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.

Vervolg
Als uw college instemt met het ontwerpbestemmingsplan, start de formele procedure. We publiceren het plan en leggen het voor zes weken ter inzage.
Iedereen kan in deze procedure een zienswijze indienen. Nadat de inzagetermijn van het ontwerpbestemmingsplan afloopt, wordt het bestemmingsplan (met daarin eventuele ingekomen zienswijzen) aan de Gemeenteraad aangeboden ter vaststelling. Dit geldt ook voor de ontheffingsaanvraag geluidshinder.