

Raadsvoorstel

Datum vergadering:	25 juni 2020
Agendapunt:	11
Onderwerp:	Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan "Schaapsdijk, Loosbroek"
Portefeuillehouder:	Peter van Boekel

Heesch, april 2020

Inleiding

September 2019 stemde ons college in met een nieuwe stedenbouwkundige variant voor de locatie Schaapsdijk, Loosbroek. Deze nieuwe variant werd opgesteld na de behandeling van het (eerste) ontwerpbestemmingsplan "Schaapsdijk Loosbroek" door de commissie Ruimtelijke Zaken (9 mei 2019, 1325134) en hierop volgende gesprekken met omwonenden.

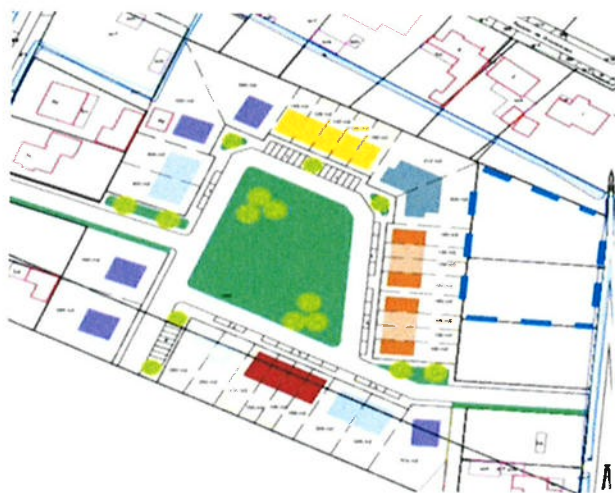
Deze variant hebben wij middels een zgn. NTI voorgelegd aan de commissie RZ. Tevens verzochten wij het stedenbouwkundig bureau op basis van deze nieuwe stedenbouwkundige variant het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

Dit ontwerpbestemmingsplan lag zes weken ter inzage. In deze periode ontvingen wij meerdere zienswijzen. Deze zienswijzen hebben wij samengevat en van een reactie voorzien in bijgevoegde Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen. Daar waar een zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan is dit ook in de Nota opgenomen. Het al dan niet gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan is de eerstvolgende stap in de procedure. Uw raad neemt dit besluit.

Bestemmingsplan "Schaapsdijk, Loosbroek" biedt een juridisch planologisch kader voor de bouw van ca 30 woningen in de kern Loosbroek. Een nieuw bestemmingsplan is nodig omdat het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Bernheze' de bouw van deze woningen niet mogelijk maakt. Het bestemmingsplan biedt een oplossing voor de in de Woonvisie vastgelegde bouwopgave, zowel in kwantitatieve als in kwalitatieve zin. In het verkavelingsplan is ruim aandacht voor starterswoningen, enkele huurwoningen en andere woningen/kavels in een breed prijs scala.

In het ontwerpbestemmingsplan is bovendien voor twee percelen aan de Schaapsdijk een zgn. wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

In verband met de verkoop van beide RvR kavels is deze wijzigingsbevoegdheid geschrapt.



Schaapsdijk, Loosbroek Verkavelingsplan (bron Gem. Bernheze)



Voorstel

1. Instemmen met de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen Bestemmingsplan Schaapsdijk, Loosbroek en hiermee de zienswijzen 1 – 13 ontvankelijk te verklaren en de zienswijzen 1 – 8 en 12 – 13 gedeeltelijk over te nemen en de zienswijzen 9 – 11 niet over te nemen.
2. Instemmen met de in de Nota opgenomen ambtshalve wijzigingen.
3. Het bestemmingsplan Schaapsdijk, Loosbroek met IMRO-IDN NL.IMRO.1721.BPSchaapsdijk-vg01 gewijzigd vast te stellen.
4. Voor het bestemmingsplan Schaapsdijk, Loosbroek geen exploitatieplan vast te stellen.

Argumenten

1.1 Alle ingekomen zienswijzen zijn tijdig ingediend en dus ontvankelijk.

Ontwerpbestemmingsplan "Schaapsdijk, Loosbroek" lag vanaf 21 november 2019 zes weken ter inzage. In deze periode kon iedereen een zienswijze indienen. Een zienswijze is tijdig ingediend wanneer deze voor het einde van de termijn van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan is verzonden.

Wij ontvingen 13 zienswijzen. Deze zijn alle tijdig ingediend en dus ontvankelijk.

1.2 De ingekomen zienswijzen nrs. 1 t/m 8 en de nrs. 12 – 13 leiden gedeeltelijk tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Van meerdere personen en van de provincie Noord-Brabant ontvingen wij zienswijzen. Deze zienswijzen zijn samengevat en van een concept reactie voorzien in bijgaande Nota van zienswijzen. Daar waar naar onze mening een zienswijze leidt tot een aanpassing van het plan, is deze in de Nota opgenomen.

Van de provincie Noord-Brabant ontvingen wij een zienswijze. Zij verwijst naar de per november in werking getreden Interim omgevingsverordening Noord-Brabant en verzoekt om een nadere onderbouwing ten aanzien van de benodigde herbegrenzing. In de Nota is de concept reactie opgenomen. In deze reactie verwijzen wij naar de historie van deze gronden in het plangebied. Zo worden de grondtransacties, afspraken, eerder genomen besluiten e.d. in beeld gebracht. Het formele verzoek om herbegrenzing vond 30 maart 2020 plaats. De concept Nota maakt onderdeel uit van deze aanvraag. De provincie heeft derhalve kennis kunnen nemen van alle ingekomen zienswijzen.

De zienswijze van de provincie leidt tot een aanscherping van de toelichting; een nadere argumentatie voor de gewenste herbegrenzing wordt toegevoegd. Tevens voegen wij een paragraaf Interim omgevingsverordening Noord-Brabant toe.

De ingekomen zienswijzen, althans het merendeel, hebben onder andere betrekking op de waterhuishouding. In het voortraject is hierover al het nodige geschreven en besproken. In meerdere gesprekken met één of meerdere omwonenden en nadrukkelijk ook tijdens de inloopavond was dit onderwerp van gesprek. In de Nota is bij de afzonderlijke zienswijzen een uitgebreide concept reactie opgenomen. De zienswijzen, althans voor wat betreft het aspect waterhuishouding, leiden in beperkte mate tot een aanpassing van het plan: Ter plaatse van het drainageriool wordt op de verbeelding en in de planregels een strook van 1.5 meter breed vastgelegd, alwaar niet gebouwd mag worden. Per abuis was dit in het ontwerpplan nog niet opgenomen.

De percelen met de in het ontwerpplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid liggen niet langer in het plangebied. Met uitzondering van eerder genoemde strook van 1.5 meter. Deze percelen zijn inmiddels verkocht.

2.1 Ambtshalve wijzigingen leiden tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

In de Nota van zienswijzen is een overzicht opgenomen van wijzigingen ter aanvulling en/of ter verbetering van het bestemmingsplan.

De belangrijkste wijziging betreft het opnemen van een onbebouwde zone aan de noordzijde van het plangebied. Ter plaatse wordt ten behoeve van de waterhuishouding een drainage voorziening geplaatst. In verband met onderhoud/evt. vervanging in de toekomst, is het niet gewenst dat binnen deze strook gebouwd wordt.

Het Waterschap heeft verzocht een consequente bestemmingsomschrijving van water en waterhuishoudkundige voorzieningen in de diverse bestemmingsomschrijvingen te gebruiken. Het verzoek betrof geen formele zienswijze. Het verzoek wordt gehonoreerd middels een ambtshalve wijziging.

3.1 In de toelichting van het bestemmingsplan is verantwoord dat er sprake is van 'een goede ruimtelijke ordening'.

In de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat een bestemmingsplan moet voldoen aan 'een goede ruimtelijke ordening'. Deze toets vond plaats aan de hand van vastgesteld relevant beleid op Rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. Ook zijn zgn. haalbaarheidsonderzoeken uitgevoerd. De belangrijkste onderzoeken zijn in de NTI van 8 mei 2019, reg. Nr. 1325134 besproken. Dit document is bijgevoegd. Sedertdien is aanvullend onderzoek verricht vanwege mogelijk negatieve gevolgen op Natura – 2000 gebieden vanwege stikstofdepositie. Een zgn. Aerius-berekening is uitgevoerd voor zowel de aanleg- als gebruiksfase. Uit het onderzoek blijkt dat zowel bij de aanlegfase als de gebruiksfase geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Negatieve effecten zijn derhalve uitgesloten. De resultaten van het onderzoek alsmede het onderzoek zijn eerder reeds in de toelichting en als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Overigens is sinds ons nieuw vastgesteld beleid van 17 maart 2020 voor een plan van deze omvang een dergelijke berekening niet langer nodig.

De procedure grenswijziging werkingsgebied op verzoek, zoals deze door de provincie wordt genoemd, is, volgens de hiervoor opgenomen bepalingen in de lov, gevolgd. Gevraagd is om in de lov, althans op de bijbehorende kaart, de aanduiding Stedelijk gebied ter plaatse van het plangebied toe te voegen. Gedeputeerde Staten hebben positief beslist.

De planlocatie ligt net binnen een straal van 2 km van een geitenhouderij. Binnen een straal van 2 km van een geitenhouderij is er een mogelijk verhoogd risico voor de volksgezondheid. Uit onderzoek is nog niet gebleken waar dit aan te wijten is. De provincie volgt de lijn uit het VGO2 - 03 en geeft aan dat de gemeentes een afweging moeten maken over het toevoegen van functies binnen deze straal van 2km. In eerder genoemd voorstel aan de commissie RZ hebben wij deze afweging reeds gemaakt.

Kopers van bouw kavels of projectwoningen worden geïnformeerd over het in VGO-3 genoemd gezondheidsrisico, i.c. het verhoogd risico op longontsteking. Zij accepteren bij aankoop dit risico en nemen hier volledige verantwoordelijkheid voor. In de toelichting van voorliggend bestemmingsplan is hier aandacht aan besteed.

Groen

In het nieuwe plangebied is centraal in het plangebied een relatief ruime groene invulling gepland. Ook nabij de beide toegangswegen is groen gepland. De toegang tot het plangebied wordt hierdoor "vriendelijker". In het plangebied is ruim 18% ingeruimd voor groen.

Volgens de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant moet een stedelijke ontwikkeling bovendien gepaard gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap. In ons geldend beleid is dit als volgt vertaald: de kwaliteitsverbetering is tenminste gelijk aan 1% van de grondopbrengsten in het plangebied. Deze investering moet plaatsvinden in "blijvend buitengebied". Nu wij grenzend aan het plangebied, dan wel in de directe nabijheid, geen gronden in eigendom hebben, stellen wij voor een bedrag, groot ca € 17.500,-, in het landschapsfonds te stoppen.

Volkshuisvesting

In de Woonvisie 2016 - 2021 wordt extra aandacht gevraagd voor starters, zowel in de goedkope koop, als in de huursfeer en voor senioren. Ook wordt ingezet op duurdere grondgebonden koopwoningen voor (jonge) gezinnen. In de periode 2016 - 2021 vergroot de woningvoorraad in Loosbroek met ca. 35 woningen. Dit betekent gemiddeld een toevoeging van ca 6 à 7 woningen per jaar.

Het stedenbouwkundig plan voorziet in:

Prijzen prijspeil 2020:

Aantal	Categorie	Prijs
5	<i>Rijwoningen huur</i>	< € 619,01
4	<i>Rijwoningen (tussen)</i>	< € 220.243,-
4	<i>Rijwoningen (hoek)</i>	€ 220.243 - € 264.592
4	<i>Rijwoningen (levensloopbest.)</i>	€ 264.542 - € 319.916
2	<i>Twee onder een kap</i>	< € 264.542,-
4	<i>Twee onder een kap</i>	€ 264.542 - € 402.977
2	<i>Twee onder een kap</i>	>€ 402.977,-
5	<i>Vrijstaand</i>	

4.1 Kostenverhaal is verzekerd. Een exploitatieplan is niet nodig.

Alle gronden worden eigendom van de gemeente. De gemeente maakt het plangebied bouwrijp en verkoopt de bouwrijp gemaakte gronden aan een bouwbedrijf, particulieren of de corporatie. Alle kosten worden verdisconteerd in de grondprijs, ook de te verwachten planschade en kosten voor inhuur van een adviseur voor de beoordeling van deze claims.

Kostenverhaal is dus verzekerd. Het vaststellen van een exploitatieplan is niet aan de orde.

Risico's

Belanghebbenden kunnen gedurende de termijn van ter inzage legging beroep instellen. Het bouwrijp maken van het bestemmingsplan respectievelijk de start bouw woningen vindt niet eerder plaats dan nadat het bestemmingsplan in werking is getreden en/of onherroepelijk is geworden. Eventueel beroep vertraagt het proces.

Kosten en dekking

Ten behoeve van het plan is een exploitatie berekening gemaakt Het plan is economisch uitvoerbaar.

Vervolg

Het college heeft na haar besluitvorming de concept Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen al aan reclamanten toegezonden. Zij hebben dus al enige tijd kennis kunnen nemen van de voorgestelde beantwoording van hun zienswijze; ruimschoots voor besluitvorming door uw raad. Dit is ook relevant nu wij het bestemmingsplan direct na besluitvorming door uw raad nogmaals zes weken ter inzage leggen. Belanghebbenden kunnen dan eventueel beroep instellen en tevens om een verzoek om voorlopige voorziening vragen.

Evaluatie

N.v.t.

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

- Bestemmingsplan Schaapsdijk, Loosbroek: toelichting, planregels en verbeelding.
- Nota van zienswijzen en wijzigingen Schaapsdijk, Loosbroek
- Notitie ter opiniërende bespreking, reg. Nr. 1325134
- Notitie ter opiniërende bespreking, reg. Nr. 1382822

Burgemeester en wethouders,



Peggy Hurkmans
secretaris



Marieke Moorman
burgemeester