

Raadsvoorstel

Datum vergadering:	7 juli 2022
Agendapunt:	9
Onderwerp:	Vaststelling bestemmingsplan 'Narcislaan 2, Heesch'
Portefeuillehouder:	wethouder Edwin Daandels

Heesch, 17 mei 2022

Inleiding

Op 26 april 2021 heeft het college besloten het ontwerpbestemmingsplan 'Narcislaan 2, Heesch' ter inzage te leggen. Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld voor het realiseren van een appartementencomplex bestaande uit 15 appartementen op het perceel Narcislaan 2 in Heesch. U bent eerder via een notitie ter informatie over de terinzagelegging van dit bestemmingsplan geïnformeerd.



Afbeelding 1: Bestaande situatie



Afbeelding 2: Impressie toekomstige situatie

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 2 december 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen. In deze periode hebben wij één zienswijze ontvangen van omwonenden. Deze zienswijze heeft geleid tot enkele aanpassingen aan het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan 'Narcislaan 2, Heesch' wordt daarom gewijzigd ter vaststelling aan uw raad voorgelegd.

Voorstel

1. In te stemmen met de nota van zienswijzen 'Narcislaan 2, Heesch' en hiermee de ingediende zienswijze ontvankelijk te verklaren en gedeeltelijk over te nemen;
2. Het bestemmingsplan 'Narcislaan 2, Heesch' met NL.IMRO.1721.BPNarcislaan2HSC-vg01 gewijzigd vast te stellen;
3. Voor het onder 2. vastgestelde plan, geen exploitatieplan vast te stellen.



Argumenten

1.1 De zienswijze is tijdig binnengekomen en voldoet aan de indieningsvereisten.

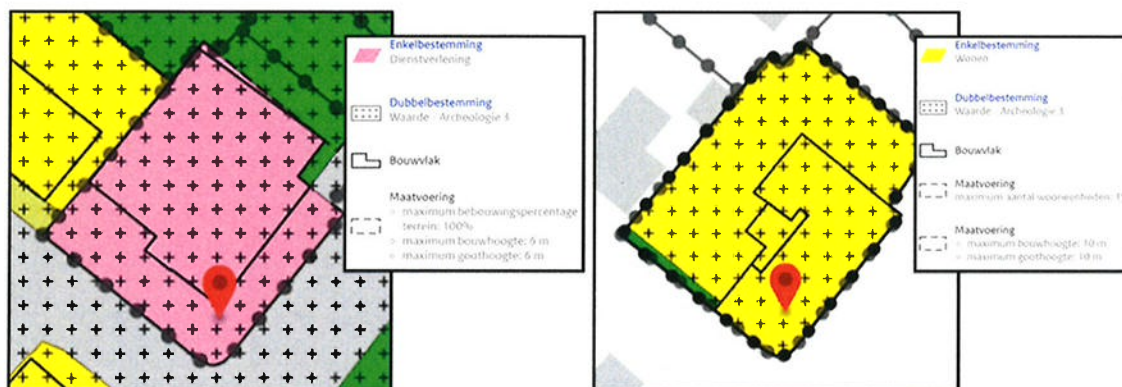
De zienswijze is binnen de termijn van inzage binnengekomen en voldoet aan de indieningsvereisten. De zienswijze is daarmee ontvankelijk.

1.2 De zienswijze is beantwoord en overgenomen waar mogelijk

In de zienswijze hebben de reclamanten hun zorgen geuit over de rechtszekerheid van de planregels en het veranderende woon- en leefklimaat van de buurpercelen. De planregels zijn aangepast naar aanleiding van de zienswijze. De zorgen over het veranderende woon- en leefklimaat van de buurpercelen zijn beantwoord en weerlegd. Het bouwplan is niet veranderd naar aanleiding van de zienswijze.

2.1 De beoogde ontwikkeling is binnen het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk.

Het plangebied heeft binnen het vigerende bestemmingsplan de enkelbestemming "Dienstverlening" met de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 3".



Afbelding 3 en 4: Vigerende en toekomstige planologische situatie

Het realiseren van het initiatief is binnen de vigerende bestemming van het perceel niet mogelijk. Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld om het planologisch-juridisch kader te vormen voor de ruimtelijke ontwikkeling, de bestemming wordt hiermee gewijzigd. Binnen het nieuwe planologisch regime krijgt het plangebied de enkelbestemming "wonen" met een maximale maatvoering van 15 wooneenheden.

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

Volgens de wet moet een bestemmingsplan voldoen aan een goede ruimtelijke ordening. Deze toets vindt plaats aan de hand van vastgesteld beleid op Rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau, evenals milieutechnische kaders. Daar waar is aanvullend onderzoek uitgevoerd. 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 als bijlage opgenomen. De meest relevante overwegingen voor een goede ruimtelijke ordening zijn:

Parkeren

'In de parkeerbehoefte wordt volledig op eigen terrein voorzien met de realisatie van 24 parkeerplaatsen rondom het appartementencomplex. Volgens de Parkeernormennota gemeente Bernheze is de parkeereis voor appartementen (< 60 m²) 1,3 parkeerplaatsen per appartement en voor appartementen (> 60 m²) 1,8 parkeerplaatsen per appartement. In onderhavige plange-

bied worden 9 kleine appartementen en 6 grotere appartementen gerealiseerd. In totaal zijn 23 parkeerplaatsen nodig in het plangebied volgens de parkeernormennota. Hier wordt dus aan voldaan met de realisatie van 24 parkeerplaatsen.

Stedenbouw

Het toevoegen van het gebouw, tussen bestaande grondgebonden bebouwing past in de bebouwingsstructuur. De appartementen zullen aansluiten op de aanwezige kwaliteiten en mogelijkheden, omdat de locatie in de dorpskern is gesitueerd. Met name de positionering van de bebouwing is bepalend voor de kwaliteit van de ontwikkeling.

De bebouwing grenst aan de Narcislaan en de Floraliastraat. De bebouwing wordt aan de Narcislaan gepositioneerd, zodat er aan de Floraliastraat ruimte is voor het creëren van een groene buffer. Dit ontnemt het zicht op het parkeerterrein en zorgt voor een zachtere/vriendelijke overgang naar de achterliggende percelen.

Volkshuisvesting

Het initiatief bestaat uit de realisatie van 12 appartementen in de huursector (onder de liberalisatiegrens en sector middenhuur) en 3 appartementen in de koopsector. Het type woningen sluit aan bij de behoefte, de beoogde ontwikkeling past daarmee binnen de woonvisie van de gemeente Bernheze.

Water

In de huidige situatie is op het perceel een oppervlakte van 986 m² bebouwd of verhard en is 126 m² groenvoorziening aanwezig. In de nieuwe situatie hebben het gebouw en verharding een oppervlakte van 801 m² en is 311 m² ingericht als groen of graskeien. Er vindt dus geen verhoging plaats van het verharde oppervlak.

3.1 Het kostenverhaal is verzekerd. Een exploitatieplan is niet nodig

De wet verplicht tot het nemen van een besluit over het al dan niet vaststellen van een exploitatieplan. De ontwikkeling die in dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt betreft een ontwikkeling als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening. Uw raad is dan verplicht een exploitatieplan op te stellen, tenzij verhaal van kosten anderszins is verzekerd. De kosten voor dit initiatief anderszins verzekerd door de overeenkomst die ons college is aangegaan met initiatiefnemer. Alle kosten met betrekking tot uitvoering van de ontwikkeling komen voor rekening van de initiatiefnemer.

Risico's

Belanghebbenden kunnen gedurende de termijn van terinzagelegging beroep instellen. Het bouwen van het hoofdgebouw vindt niet eerder plaats dan nadat het bestemmingsplan in werking is getreden. Eventueel beroep vertraagt het bouwproces.

Kosten en dekking

Alle kosten komen voor rekening van de initiatiefnemer en zijn via een door het college gesloten anterieure overeenkomst verhaald. In deze overeenkomst is ook eventueel planschadeverhaal geregeld. Het opstellen van een exploitatieplan is daarmee niet aan de orde.

Vervolg

Het vaststellingsbesluit publiceren wij samen met het bestemmingsplan na de feitelijke vaststelling door de gemeenteraad. De stukken leggen wij aansluitend gedurende een periode van zes weken ter inzage. In deze periode kan door belanghebbenden beroep worden ingesteld bij de

Raad van State. Het besluit treedt in werking daags na afloop van de beroepstermijn, tenzij naast beroep tevens een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend.

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

- Bestemmingsplan 'Narcislaan 2, Heesch' (Toelichting: V/1563022, Regels: V/1563024, Verbeelding: V/1563026, Bijlagen: V/1563028 V/1563030, V/15630334, V/1563036, V/1563039)
- Nota van zienswijzen (V/1674422)
- Raadsbesluit (V/1674425)

Burgemeester en wethouders,



Peggy Hurkmans
secretaris



Marieke Moorman
burgemeester