

Beslisnota voor de Gemeenteraad

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Bijmansstraat 27-33' Deest

Voorgesteld besluit

de Gemeenteraad besluit:

1. In te stemmen met de beantwoording van de ontvangen zeven zienswijzen zoals deze is opgenomen in de zienswijzennota.
2. Het bestemmingsplan 'Bijmansstraat 27-33' Deest (bouw van vier duurzame levensloop bestendige woningen) gewijzigd vast te stellen bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0225.BPdeebijmans2733-2003 met de bijhorende bestanden en bijlagen, waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond dd. 22 november 2019 met de bestandsnaam NL.IMRO.0225.BPdeebijmans2733-2003
3. Geen exploitatieplan vast te stellen
4. Geen m.e.r.-beoordeling als bedoeld in artikel 2, lid 5 van het Besluit mer uit te voeren

Aanleiding

Op 19 februari 2019 hebben wij het verzoek ontvangen om medewerking te verlenen aan de ontwikkeling van woningen op het perceel 'hoek Bijmansstraat – Boeiensestraat te Deest'. Op 20 juni 2019 is een aangepast voorstel ingediend.

De eigenaren van het perceel op de hoek van de Bijmansstraat en de Boeisestraat in Deest hebben het voornemen om op dit perceel vier duurzame levensloopbestendige vrijstaande woningen te bouwen. Deze woningbouwontwikkeling past niet in het vigerende bestemmingsplan. Daarom heeft de initiatiefnemer een principeverzoek ingediend. In hun vergadering van 29 oktober 2019 hebben burgemeester en wethouders onder een aantal voorwaarden ingestemd met dit principeverzoek.



Het onderhavige bestemmingsplan Bijmansstraat 27-33 biedt het planologisch-juridisch kader voor de ontwikkeling van die woningen. Doel van het plan is een bouwtitel voor de realisatie en het geven van richtlijnen voor het beheer.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 10 december 2020 tot 20 januari 2021 ter inzage gelegen. In deze periode zijn zeven zienswijzen ingediend. Deze zijn allen ontvankelijk verklaard en daardoor inhoudelijk beoordeeld. Geen van de zienswijzen is gegrond verklaard. Wel zijn er een drietal ambtelijke wijzigingen doorgevoerd. Voor de inhoudelijke beoordeling wordt verwezen naar de zienswijzennota. Het gewijzigde bestemmingsplan ligt nu ter besluitvorming voor.

Eerdere besluiten

Datum	Korte omschrijving eerder genomen besluit (vermeld zo mogelijk het zaaknummer/documentnummer)
29-10-2019	Zaaknummer Z/19/028139 document nummer 295437 Besluit: Medewerking te verlenen aan de woningbouwontwikkeling van maximaal vier woningen aan de Bijmansstraat te Deest onder voorwaarden.
1-12-2020	Zaaknummer Z/20/051470 document nummer 343134 Besluit: De vaststellingsprocedure te starten door het ontwerpbestemmingsplan 'Bijmansstraat 27-33' Deest ter visie te leggen, en bekend te maken dat men zienswijzen kan indienen.

Gewenst resultaat

Vaststellen van het bestemmingsplan 'Bijmansstraat 27-33' Deest waarmee de realisatie van een viertal duurzame levensloopbestendige vrijstaande woningen op het perceel 'hoek Bijmansstraat – Boeiensestraat te Deest' doorgang kan vinden.

Argumenten

- 1.1 *Alle ingekomen zienswijzen zijn beoordeeld en waar nodig in het plan verwerkt.*
Gedurende de termijn van de terinzagelegging zijn er zeven zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen zijn inhoudelijk beoordeeld. Echter, geen van de zienswijze heeft geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Alle zeven zienswijze zijn ongegrond verklaard.

Een drietal ambtelijke wijzigingen zijn doorgevoerd in de regels, verbeelding en toelichting. De volgende ambtshalve wijzigingen zijn in het bestemmingsplan (regels, verbeelding en toelichting) aangebracht:

In de regels is in artikel 5 'Waarde – Archeologie 3' aangepast naar Waarde – Archeologie 4'. Dit betreft ook voor de verdere regels die gelden voor de waarde – Archeologie 4'. Deze regels zijn overgenomen uit artikel 36 van het bestemmingsplan "Stedelijk Gebied (4e periodieke herziening)" vastgesteld op 30 januari 2020.

Op de verbeelding is 'Waarde – Archeologie 3' aangepast naar Waarde – Archeologie 4'.

De toelichting is aangepast naar aanleiding van bovenstaande aanpassing van regels en verbeelding. Bovendien is in paragraaf 1.3 aangegeven dat inmiddels het bestemmingsplan stedelijk gebied 4e periodieke herziening vastgesteld.

De beantwoording van de zienswijzen en de ambtelijke wijzigingen zijn opgenomen in de zienswijzennota (Bijlage 3). In de bijlage van de zienswijzennota zijn de originele geanonimiseerde zienswijze opgenomen (Bijlage 4).

- 2.1. *Het plan voldoet aan de voorwaarden van het principebesluit van 29 oktober 2019.*

Alle voorwaarden die zijn gesteld in het principebesluit zijn verwerkt in het plan of in een privaatrechtelijke realisatie overeenkomst.

- 2.2 *Er is geen aanleiding om het bestemmingsplan niet vast te stellen.*

De wettelijk voorgeschreven procedure is gevolgd. De in dit kader ingekomen zienswijzen zijn beoordeeld en verwerkt in het bestemmingsplan. Daarnaast zijn enkele ambtshalve wijziging aangebracht. De wijzigingen, zowel als gevolg van de ontvangen zienswijzen als de ambtshalve wijziging, zijn weergegeven in de zienswijzennota. De wijzigingen vormen geen aanleiding om het bestemmingsplan niet vast te stellen.

- 2.3. *Uit de bestemmingsplantoelichting blijkt dat wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening.*

Bij particuliere initiatieven vragen wij altijd de initiatiefnemer om aan te tonen dat zijn verzoek planologisch en ruimtelijk haalbaar en acceptabel is. Er dient sprake te zijn van een goede ruimtelijke ordening.

Hierbinnen vindt een brede afweging plaats en wordt gekeken naar kwaliteitseisen ten behoeve van gezondheid en veiligheid, milieueisen o.a. in verband met stank en geluid, maar ook naar waterbeheer, de ontwikkeling van natuur en/of recreatie en de bescherming van culturele en archeologische waarden. Deze afweging vindt plaats doordat voor verschillende beleidsterreinen kwaliteitsnormen zijn geformuleerd in diverse wet- en regelgeving. Zo is voor geluid in de wet vastgelegd welke geluidsbelasting acceptabel is en geldt voor geur de Wet geurhinder. Het is aan de initiatiefnemer om aan te tonen dat hij daaraan kan

voldoen. Hiertoe heeft hij bij dit verzoek verschillende onderzoeken en een bestemmingsplan aangeleverd waaruit blijkt dat het plan voldoet en ruimtelijk acceptabel is. Uit de rapporten blijkt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met wetgeving op het gebied van o.a. geluidhinder, luchtkwaliteit, bodemkwaliteit en externe veiligheid. Verder is aangetoond dat geen sprake is van verstoring van archeologische waarden of van de leefomgeving van planten en dieren. Voor meer informatie wordt verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan en de bijlagen.

2.4. *Het plan is in overeenstemming met de provinciale omgevingsvisie en omgevingsverordening.*

De Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening doen geen concrete uitspraken die voor dit plan van belang zijn. De Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Gelderland staan daarmee uitvoering van dit initiatief niet in de weg.

2.5. *De maat en schaal van de bebouwing zijn passend in de omgeving.*
De bebouwing past in de omgeving voor wat betreft maatvoering en architectuur.

3.1. *Dit is een wettelijke verplichting.*
Het bestemmingsplan is gebaseerd op een ondergrond die ontleend is aan de BGT-kaart, aangevuld met kadastrale grenzen en kadastrale bebouwing (voor zover verwerkt door het Kadaster). Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moet de gemeenteraad dit in het vaststellingsbesluit expliciet aangeven.

4.1. *Er is een anterieure overeenkomst afgesloten.*
De gemeente heeft een planschadeovereenkomst met de initiatiefnemer gesloten. De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan zijn voor rekening van de initiatiefnemer (leges). Op grond van de Wet ruimtelijke ordening is geen exploitatieplan nodig. De gemeenteraad moet dit wel expliciet besluiten.

5.1. *Een m.e.r.-beoordeling is niet nodig.*
Er is op grond van de selectiecriteria uit bijlage III bij de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling niet gebleken van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu die leiden tot een m.e.r. beoordelingsplicht. De gemeenteraad moet in een dergelijk geval expliciet besluiten om geen m.e.r. beoordeling uit te voeren.

Tegenargumenten en risico's

2.1. *Er is beroep mogelijk tegen het bestemmingsplan.*
Er zijn zeven zienswijze ingediend. Deze waren ontvankelijk. Dit betekent dat degene die een zienswijze heeft ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan, tegen de vaststelling van het bestemmingsplan beroep bij de Raad van State kan instellen. De indiener van het beroep moet dit aantonen.

2.2. *Er zijn ambtelijke wijzigingen doorgevoerd.*
Er zijn een drietal ambtelijke wijzigingen doorgevoerd waardoor het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld wordt. Op deze wijzigingen kan een ieder in beroep gaan bij de Raad van State.

Financiële gevolgen

Openbaar

Zaaknummer: 51470

De herontwikkeling vindt plaats voor rekening en risico van initiatiefnemers. Met hen is een anterieure overeenkomst gesloten. Hiermee is het kostenverhaal voor de gemeente afgedekt.

Communicatie

De indieners van de zienswijzen en de initiatiefnemer van de ontwikkeling worden van het raadsvoorstel op de hoogte gebracht en uitgenodigd voor het RTG.

Na vaststelling van het bestemmingsplan volgt de bekendmaking van de terinzagelegging in de Staatscourant, het elektronisch Gemeentebblad en op de website van de gemeente. In de Maas & Waler verschijnt een verkorte publicatie.

Belanghebbenden die tijdig een zienswijze kenbaar hebben gemaakt en belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat zij geen zienswijze naar voren hebben gebracht, kunnen beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Beroep staat ook open voor belanghebbenden tegen de (ambtshalve) wijzingen die in het bestemmingsplan zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerpplan. Deze rechtsmiddelenverwijzing wordt opgenomen in de bovengenoemde publicaties. Ook worden betrokken medeoverheden geïnformeerd over de vaststelling van het bestemmingsplan.

Inwonersparticipatie

Een ieder heeft tijdens de zienswijze termijn zijn of haar zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan kenbaar kunnen maken.

Uitvoering of Vervolgstappen

Het vastgestelde bestemmingsplan ligt na bekendmaking zes weken ter inzage. Indien beroep wordt ingesteld, volgt na deze termijn de afhandeling daarvan.

Geheimhouding:

Niet van toepassing.

Bijlagen:

Bestemmingsplan 'Bijmansstraat 27-33' Deest bestaande uit

1. Toelichting, regels en analoge verbeelding ontwerpbestemmingsplan 'Bijmansstraat 27-33'.
2. Bijlagen bij de toelichting
3. Zienswijzennota
4. Bijlage bij de zienswijzennota