VOORSTEL AAN DE GEMEENTERAAD

Onderwerp:	Verklaring van geen bedenkingen voor de realisatie van 24 appartementen aan de Lagekerk in Deurne
Registratienummer:	1277257
Op voorstel B&W d.d.:	21 september 2021
Datum vergadering:	26 oktober 2021
Portefeuillehouder:	Helm Verhees
Rol gemeenteraad:	Kaderstellend

Voorstel in het kort

Een verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het realiseren van een appartementencomplex aan de Lagekerk in Deurne onder de voorwaarde dat er geen zienswijzen zijn ingediend.

Samenvatting

Op 24 december 2020 heeft Miba Bouwmanagement B.V. een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van 24 appartementen op een perceel op de hoek van de Lagekerk en de Toon Kortoomslaan. Op dit moment heeft dit perceel de adressen Derpsestraat 1a, 1b, 1c en 1e (zie de luchtfoto hieronder). Na vergunningverlening krijgt dit perceel een adres aan de Lagekerk. Daarom wordt in het vervolg van dit voorstel gesproken over het perceel aan de Lagekerk.



De aanvraag voor het bouwen van de 24 appartementen is in strijd met de beheersverordening 'Houtenbroek/Schutsboom- de Romein'. De gronden zijn (onder andere) bestemd voor wonen in bestaande woningen, niet voor 24 nieuwe woningen.

Het bouwen van nieuwe woningen is niet toegestaan. Daarom is naast de 'aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen' tevens sprake van een 'aanvraag tot afwijking van de beheersverordening'. Het voornemen is om voor de afwijkingen een omgevingsvergunning te verlenen. Het college is voor omgevingsvergunningen het beslissingsbevoegde bestuursorgaan. Wel is een zogenoemde 'verklaring van geen bedenkingen' van uw gemeenteraad vereist. Dit voorstel ziet daarop.

Bijlagen

1. Aanvraagformulier omgevingsvergunning
2. Situatietekening
3. Plattegronden begane grond, eerste verdieping en tweede verdieping
4. Gevels
5. 3D-beelden (1 t/m 4)
6. Ruimtelijke onderbouwing
7. Bijlage bij ruimtelijke onderbouwing: parkeren bij ontwikkeling Derpsestraat
8. Ontwerp-omgevingsvergunning
9. Commissieadvies

Gemeente Deurne

Deurne, 26 oktober 2021 Nr. 61 / 1277257

AAN DE RAAD,

1. Inleiding

Op 24 december 2020 heeft Miba Bouwmanagement B.V. een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van 24 appartementen op een perceel op de hoek van de Lagekerk en de Toon Kortoomslaan, zie **bijlage 1**. Op dit moment heeft dit perceel de adressen Derpsestraat 1a, 1b, 1c en 1e (zie de luchtfoto hieronder). Na vergunningverlening krijgt dit perceel een adres aan de Lagekerk. Daarom wordt in het vervolg van dit voorstel gesproken over het perceel aan de Lagekerk.



Figuur 1: luchtfoto ontwikkellocatie en directe omgeving

De aanvraag voor het bouwen van de 24 appartementen is in strijd met de beheersverordening 'Houtenbroek/Schutsboom- de Romein', omdat het realiseren van nieuwe woningen qua functie niet voldoet aan de beheersverordening. De bebouwing op zich voldoet aan de bebouwingsvoorschriften uit de beheersverordening. Met de toepassing van artikel 2.12 lid 1, sub a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan medewerking worden verleend aan het verzoek. Daarom is naast de 'aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen' tevens sprake van een 'aanvraag tot afwijking van de beheersverordening'. Het voornemen is om voor de afwijkingen een omgevingsvergunning (uitgebreide procedure) te verlenen. Het college is voor omgevingsvergunningen het beslissingsbevoegde bestuursorgaan. Wel is een zogenoemde 'verklaring van geen bedenkingen' van uw gemeenteraad vereist.

Met dit voorstel stellen wij u in kennis van het verzoek en het ontwerpbesluit voor de omgevingsvergunning. Indien u hiermee kunt instemmen, verzoeken wij u een ontwerpverklaring van geen bedenkingen (hierna te noemen: VVGB) af te geven, zodat de zienswijzenprocedure kan worden gestart.

2. Voorstel

1. Een ontwerpverklaring van geen bedenkingen voor het realiseren van 24 appartementen op een perceel op de hoek van de Lagekerk en de Toon Kortoomslaan af te geven;
2. als er geen zienswijze tegen de omgevingsaanvraag van 24 december 2020 voor het realiseren van 24 appartementen op een perceel op hoek van de Lagekerk en de Toon Kortoomslaan ingediend wordt, de verklaring van geen bedenkingen als definitief aan te merken, zodat de omgevingsvergunning verleend kan worden.

3. Beoogd effect

Te komen tot een omgevingsvergunning voor de bouw van een appartementencomplex met 24 appartementen aan de Lagekerk in Deurne.

4. Argumenten

1.1. Voor de afwijkingen kan een omgevingsvergunning worden verleend.
De gronden zijn (onder andere) bestemd voor wonen in bestaande woningen. Het bouwen van nieuwe woningen is niet toegestaan. Het college kan met toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) een omgevingsvergunning voor het afwijken van de beheersverordening verlenen. Een dergelijke omgevingsvergunning kan niet verleend worden zonder een schriftelijke verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad. Dit is in de wet zo geregeld, omdat wordt afgeweken van de door de gemeenteraad vastgestelde beheersverordening.

1.2. Ruimtelijk is deze ontwikkeling aanvaardbaar.
De VVGB kan alleen gemotiveerd worden geweigerd in het belang van een 'goede ruimtelijke ordening'. Daarom is een ruimtelijke onderbouwing bijgevoegd, waarin de afwijkingen van de beheersverordening zijn gemotiveerd (bijlage 6). Daarnaast heeft het wettelijk verplicht vooroverleg plaatsgevonden met het waterschap en de provincie Noord-Brabant. De reacties van beide instanties zijn in de ruimtelijke onderbouwing opgenomen. De reacties gaven geen aanleiding om het plan aan te passen. Verder blijkt uit de ruimtelijke onderbouwing dat de aanvraag voldoet aan het landelijk, provinciaal en gemeentelijk ruimtelijk beleid. Het plan leidt niet tot belemmeringen op omgevingsaspecten zoals geluid, externe veiligheid, luchtkwaliteit, bodem, water, cultuurhistorie & archeologie, flora & fauna, bedrijven en milieuzonering, verkeer en parkeren, kabels en leidingen, m.e.r.-plicht en bomen.

1.3. De afwijkingen vallen niet onder de algemene VVGB.
De afwijkingen vallen niet onder de door de gemeenteraad aangewezen (algemene) 'lijst van categorieën van gevallen' waarbij een VVGB niet nodig is. Vandaar dat in dit geval een VVGB nodig is.

1.4. De ontwerp-VVGB en de ontwerp-omgevingsvergunning worden ter inzage gelegd.
Het ontwerp van de beslissing over de VVGB doorloopt vervolgens dezelfde procedure als de ontwerp-omgevingsvergunning. Beide worden voor 6 weken ter inzage gelegd. Ten aanzien van beide onderdelen (ontwerp-omgevingsvergunning en ontwerpbesluit over de VVGB) kunnen zienswijzen worden ingediend. De

beoordeling en eventuele verwerking daarvan in de definitieve beslissing over de VVGB gebeurt wederom door de gemeenteraad. Deze stap kan niet worden gedelegeerd aan het college.

2.1 Dit levert een procedureverkorting op.
Om praktische redenen vragen wij u tevens de ontwerpverklaring van geen bedenkingen aan te merken als een definitieve verklaring van geen bedenkingen, indien geen zienswijzen worden ingediend, zodat hernieuwde behandeling door uw gemeenteraad niet noodzakelijk is. Dit levert tijdswinst op van ongeveer 6 weken en bespoedigt de procedure. Na afloop van de zienswijzenperiode kan de omgevingsvergunning dan door het college worden verleend.

5. Kanttekeningen

1.1. Parkeren
Voor de 24 appartementen zijn op basis van de parkeernorm uit de 'Regeling parkeernormen gemeente Deurne 2019' 26 parkeerplaatsen nodig (1,1 parkeerplaats per appartement). Op het perceel aan de Lagekerk, direct naast het appartementengebouw, worden 11 parkeerplaatsen gerealiseerd. Op het naburige perceel (Derpsestraat 1) worden 6 extra parkeerplaatsen ten behoeve van het nieuwe appartementengebouw gerealiseerd.

De resterende 9 parkeerplaatsen zijn via dubbelgebruik beschikbaar op het naburige perceel. Uit de tabellen uit de bijgevoegde bijlage (Parkeren ontwikkeling Derpsestraat van 4 juni 2021) blijkt dat op ieder moment van de week voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn. Dit dubbelgebruik is toegestaan op grond van de door uw raad vastgestelde Regeling parkeernormen 2019:

3.3.1. Benutten bestaand parkeeraanbod elders
Een eventueel tekort van parkeerplaatsen op eigen terrein kan opgelost worden als de aanvrager in aanvullende private parkeerplaatsen kan voorzien in de omgeving op acceptabele loopafstand (zie tabel 1 voor maximale loopafstanden). Voorwaarde is wel dat onderbouwd wordt waarom niet de volledig benodigde parkeervraag op eigen terrein gerealiseerd kan worden. Daarnaast moet de initiatiefnemer aantonen dat de parkeerplaats(en) ten minste voor een periode van 10 jaar in erfpacht is uitgegeven, verhuurd of in gebruik is gegeven aan de initiatiefnemer op tijden die nodig zijn voor de parkeerbehoefte van de ontwikkeling. Hiervoor kan bijlage 3 worden gebruikt waarin de aanwezigheidspercentages voor diverse functies zijn opgenomen. Het duurzaam kunnen beschikken over deze parkeerplaatsen wordt als voorschrift aan de omgevingsvergunning verbonden.

Deze tabel geeft weer wat de parkeerbehoefte van het nieuwe appartementen-gebouw is, verdeeld over de verschillende tijdvakken in een week:

functie	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	werkdag nacht	koop avond	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag
appartementen – bewoners	9,6	11,5	17,3	19,2	15,4	11,5	15,4	13,4
appartementen – bezoekers	3,6	4,3	6,5	7,2	5,8	4,3	5,8	5,0
benodigd parkeeraanbod *(afgerond)*	**13**	**16**	**24**	**26**	**21**	**16**	**21**	**18**
te realiseren parkeeraanbod	**17**	**17**	**17**	**17**	**17**	**17**	**17**	**17**
resterend benodigd parkeeraanbod	**0**	**0**	**7**	**9**	**4**	**0**	**4**	**1**

Vervolgens is berekend wat de parkeerbehoefte van het naburige perceel is, afgezet tegen het aantal aanwezige parkeerplaatsen (verdeeld over de verschillende tijdvakken in een week). Daaruit volgt het resterend beschikbaar parkeeraanbod:

functie	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	werkdag nacht	koop avond	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag
kantoor	8,9	8,9	0,4	0,0	0,4	0,0	0,0	0,0
fysiotherapiepraktijk	4,9	3,7	0,5	0,0	0,5	0,5	0,5	0,5
kapper	1,3	1,3	0,1	0,0	1,0	1,3	0,0	0,0
benodigd parkeeraanbod *(afgerond)*	**15**	**14**	**1**	**0**	**2**	**2**	**0**	**0**
beschikbaar parkeeraanbod	**17**	**17**	**17**	**17**	**17**	**17**	**17**	**17**
resterend beschikbaar parkeeraanbod	**2**	**3**	**16**	**17**	**15**	**15**	**17**	**17**

Hieruit blijkt dat in alle tijdvakken in een week voldoende restcapaciteit beschikbaar is voor het nieuwe appartementengebouw:

functie	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	werkdag nacht	koop avond	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag
resterend benodigd parkeeraanbod (Derpsestraat 1a en 1b)	0	0	7	9	4	0	4	1
resterend beschikbaar parkeeraanbod (Derpsestraat 1)	2	3	16	17	15	15	17	17
overschot/tekort	**2**	**3**	**9**	**8**	**11**	**15**	**13**	**16**

Het dubbelgebruik wordt, zoals de regeling Parkeernormen voorschrijft, voor een periode van minimaal 10 jaar vastgelegd in een overeenkomst die de initiatiefnemer van het appartementencomplex afsluit met de eigenaar van het perceel Derpsestraat 1. In de omgevingsvergunning wordt als voorschrift opgenomen dat de bewoners en bezoekers van het appartementencomplex duurzaam over de benodigde parkeerplaatsen kunnen beschikken.

1.2 *Verkoop gemeentegrond*

Om de parkeerplaatsen aan de noordwestkant van het plangebied te kunnen realiseren, is circa 150 m² aan gemeentegrond nodig. De initiatiefnemer wil deze grond van de gemeente aankopen. Eigendom van deze grond is niet noodzakelijk voor de gemeente en er zijn vanuit de gemeente geen bezwaren tegen de verkoop. Hiervoor wordt een koopovereenkomst voorbereid. In de overeenkomst wordt een marktconforme prijs opgenomen.

1.3 *Bomen*

Aan de kant van de Toon Kortoomslaan staan twee platanen op gemeentegrond. Deze bomen zijn aangemerkt als structuurboom. Het plan heeft invloed op deze bomen. Door de brede kroon van deze bomen worden de onderhoudswerkzaamheden aan deze bomen arbeidsintensief en kostbaar. De bomen hebben een geschatte leeftijd van circa 48 jaar. Daarom heeft de gemeente de initiatiefnemer verzocht om, op basis van de richtlijnen uit het Handboek Groen, de vervanging van deze twee platanen door twee lindes in de plannen op te nemen. Deze specifieke lindesoort heeft een smalle, hoge kroon en heeft geen bladluizen, waarmee 'druipen' wordt voorkomen. De waarde van de nieuwe lindes is geraamd op € 15.117,75. De getaxeerde waarde van de platanen is € 13.268,33. De kosten voor de vervanging van de bomen komen voor rekening van de initiatiefnemer.

1.4 Anterieure overeenkomst

We bereiden op dit moment een anterieure overeenkomst voor. Hierin worden afspraken tussen de initiatiefnemer en de gemeente vastgelegd over onder andere. planschade, de compensatie van de bomen, grondverkoop, afvalinzameling, et cetera.

6. Financiën

Voor de omgevingsvergunning wordt leges geheven. Het project wordt volledig gerealiseerd voor rekening en risico van de initiatiefnemer. Met initiatiefnemer wordt een anterieure exploitatieovereenkomst gesloten, waarin het wettelijk verplicht verhaal van kosten is geregeld.

7. Juridische aspecten

De VVGB is geregeld in artikel 2.27 en 3.11 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Over de ontwerp-VVGB kunnen zienswijzen ingediend worden. Tegen de definitieve VVGB staat geen afzonderlijke mogelijkheid tot bezwaar of beroep open. Tegen de omgevingsvergunning (waar de VVGB deel van uitmaakt) kan wél beroep worden ingesteld.

8. Relatie Ontwikkelagenda

Het planvoornemen valt in de Ontwikkelagenda onder de specifieke (bouw)projecten. Tevens is het projectbesluit een uitwerking van het thema 'betaalbaar en divers wonen'. Het voldoet aan de daarin genoemde uitgangspunten/ambities.

Uitgangspunten/ambities	**Toelichting/relatie met project**
Passende woonoplossingen voor alle inwoners	Het plan voorziet in de bouw van kleine appartementen nabij het centrum en nabij voorzieningen zoals het treinstation
Betaalbaar wonen: woonoplossingen voor alle inkomensgroepen en woonlasten in lijn met regio.	Het plan voorziet in de bouw van maximaal 24 goedkope huur- of koopappartementen.
Duurzaam wonen en bouwen: in 2050 is de totale woningvoorraad klimaat- en energieneutraal.	Met het plan wordt aangesloten bij het principe duurzame verstedelijking. Tevens wordt invulling gegeven aan de woningbouwopgave voor de komende 10 jaar. Wat betreft klimaatbestendigheid wordt ruimte gereserveerd voor openbaar groen en hemelwaterberging, waardoor hittestress en wateroverlast zoveel mogelijk wordt tegengegaan. De woningen zelf zullen voldoen aan de wettelijke duurzaamheidseisen.
In lijn met een aantrekkelijk en aantrekkend woonklimaat meer woningen bouwen dan alleen voor onze eigen inwoners. Ruim baan aan woningbouw op geschikte inbreidings-, herstructurerings- en transformatielocaties	Het plangebied betreft een herstructureringslocatie.
Slimme aantrekkelijke oplossingen en een woningaanbod dat meebeweegt met de bevolkingssamenstelling en de woonbehoeften	Woonvorm is maar zeer beperkt in de bestaande woningvoorraad aanwezig. Het initiatief komt voor een deel tegemoet aan de woningbehoefte. Dit kan

(vergrijzing, kleinere huishoudens, veranderende zorgvraag).	namelijk ook worden opgevangen in kleine appartementen die niet levensloopgeschikt zijn, mits deze gerealiseerd worden nabij centrumvoorzieningen en het treinstation. Het initiatief voldoet aan deze voorwaarden.

9. Communicatie

De initiatiefnemer heeft in september 2020 een informatieavond voor omwonenden georganiseerd over dit plan. Tijdens de informatieavond is het plan toegelicht en konden de aanwezigen vragen stellen over het plan. Er werden vragen gesteld en zorgen geuit over de hoogte van het gebouw, de privacy van omwonenden en over het parkeren. Omwonenden zijn door de initiatiefnemer ook in de gelegenheid gesteld om schriftelijk te reageren op het plan en de initiatiefnemer heeft diverse omwonenden uitgenodigd voor individuele gesprekken. De initiatiefnemer zet zich in om zoveel als mogelijk tegemoet te komen aan de gemaakte opmerkingen, onder andere door te werken met een kloppende parkeerbalans en een groenafscheiding tussen het nieuwe appartementencomplex en betrokken omwonenden.

De ontwerp-VVGB en de ontwerp-omgevingsvergunning worden gedurende 6 weken ter inzage gelegd, waarbij eenieder de mogelijkheid wordt geboden om zienswijzen in te dienen. De ter inzage legging wordt bekendgemaakt met een publicatie op de website van de gemeente, in het Gemeenteblad en wordt tevens bekendgemaakt in het Weekblad voor Deurne.

10. Vervolg en evaluatie

Nadat uw gemeenteraad heeft besloten de ontwerpverklaring af te geven, zullen wij de ontwerp-omgevingsvergunning inclusief de ontwerpverklaring van geen bedenkingen van uw raad gedurende zes weken ter inzage leggen. Deze is te raadplegen via de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Na afloop van de terinzagelegging worden eventuele zienswijzen geïnventariseerd. Zijn er geen zienswijzen, dan kan het college een besluit nemen ten aanzien van de aanvraag omgevingsvergunning. Zijn er wel zienswijzen ingediend, dan zal een voorstel worden voorbereid aan uw raad, waarin wordt voorgesteld hoe om te gaan met de ingediende zienswijzen. Uw raad wordt dan, indien de zienswijzen geen aanleiding geven om af te zien van het plan, verzocht om een definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven. Daarna zal het college een definitief besluit nemen over de aanvraag omgevingsvergunning. Tegen dit besluit staat beroep open bij de rechtbank.

Burgemeester en wethouders van Deurne,

De secretaris,	De burgemeester,
R.R.M. Halffman	G.T. Buter

Nr. 61a

DE RAAD DER GEMEENTE DEURNE

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 21 september 2021, nr. 61;

gehoord de commissie Omgeving van 12 oktober 2021;

gelet op artikel 2.27 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 6.5 Besluit omgevingsrecht;

BESLUIT

1. Een ontwerpverklaring van geen bedenkingen voor het realiseren van 24 appartementen op een perceel op de hoek van de Lagekerk en de Toon Kortoomslaan af te geven;
2. als er geen zienswijze tegen de omgevingsaanvraag van 24 december 2020 voor het realiseren van 24 appartementen op een perceel op hoek van de Lagekerk en de Toon Kortoomslaan ingediend wordt, de verklaring van geen bedenkingen als definitief aan te merken, zodat de omgevingsvergunning verleend kan worden.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 26 oktober 2021.

De griffier, De voorzitter,

(R.J.C.M. Rutten) (G.T. Buter)