

VOORSTEL AAN DE GEMEENTERAAD

Onderwerp:	Bestemmingsplan Heimolenweg 12, Deurne
Registratienummer:	1271364
Op voorstel B&W d.d.:	12 april 2022
Datum vergadering:	31 mei 2022
Portefeuillehouder:	Marinus Biemans
Rol gemeenteraad:	Kaderstellend

Voorstel in het kort

Voorgesteld wordt het bestemmingsplan 'Heimolenweg 12, Deurne' gewijzigd vast te stellen en geen exploitatieplan vast te stellen.

Samenvatting

Het betreft een bestemmingsplan voor de locatie Heimolenweg 12 in Deurne. Op de locatie is in het verleden een intensieve veehouderij gevestigd geweest. De initiatiefnemers willen de voormalige agrarische bestemming wijzigen in een woonbestemming met statische opslag. Op de locatie blijft in totaal 1000 m² aan voormalige bedrijfsbebouwing behouden ten behoeve van statische opslag. Tevens blijft nog 300 m² aan bedrijfsbebouwing voor een periode van maximaal 2 jaar behouden. Na maximaal 2 jaar wordt deze bedrijfsbebouwing gesloopt. Daarnaast blijft ook 300 m² aan bijgebouwen bij de woning behouden.

Middels een voorwaardelijke verplichting is de sloop van de 300 m² aan voormalige bedrijfsbebouwing geborgd in het bestemmingsplan. Deze bebouwing blijft behouden om de initiatiefnemers in staat te stellen de benodigde financiële middelen te genereren waarmee de sloop van de bestaande bebouwing kan worden bekostigd. Het planvoornemen voorziet in een afname van bebouwing. Daarnaast komt de agrarische bestemming te vervallen.

Een landschappelijk inpassingsplan en kwaliteitsbijdrage zijn onderdeel van het bestemmingsplan. Beide zijn middels een voorwaardelijke verplichting geborgd in het bestemmingsplan. Aan het planvoornemen is eerder al principemedewerking verleend. De plannen zijn inmiddels verder uitgewerkt en een ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen.

Op het ontwerpbestemmingsplan zijn door de provincie Noord-Brabant zienswijzen ingediend die hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. De aanpassingen zien toe op een verdere aanscherping van de voorwaardelijke verplichting voor de landschappelijke inpassing en de kwaliteitsbijdrage.

Daarnaast heeft de provincie verzocht om de periode voor behoud van de 300 m² aan voormalige bedrijfsgebouwen te verkorten van 5 jaar, zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan, naar de gebruikelijke 2 jaar. Naar aanleiding van deze zienswijze is de periode aangepast van 5 naar de gebruikelijke 2 jaar. De provincie heeft daarnaast

verzocht om het koppelteken tussen beide delen van de enkelbestemming 'Wonen' te verwijderen. De provincie geeft geen voorkeur aan het gebruik van koppelteken. Hierover heeft overleg met de provincie plaatsgevonden. Omdat in de huidige situatie ook al sprake is van een koppelteken en de beide delen van de bestemming worden gescheiden door een A-watergang van het Waterschap Aa en Maas, is er voor gekozen het koppelteken te behouden. Ook heeft de provincie gevraagd een verslag van de omgevingsdialoog bij te voegen. Dit verslag is als separate bijlage bij het vastgesteld bestemmingsplan gevoegd.

De zienswijzen van de provincie geven dus gedeeltelijk aanleiding tot wijziging van het vastgesteld bestemmingsplan.

Nu moet een beslissing worden genomen over vaststelling van het bestemmingsplan. Bijgevoegd is hiervoor het raadsvoorstel en -besluit.

Bijlagen

1. Verbeelding
2. Regels (met bijlagen)
3. Toelichting (met bijlagen)
4. Nota van zienswijze en wijzigingen
5. Schema verschillen ten opzichte van 'oud' bestemmingsplan
6. Commissieadvies

AAN DE RAAD,

1. Inleiding

Het betreft een bestemmingsplan voor de locatie Heimolenweg 12 in Deurne. Op de locatie is in het verleden een intensieve veehouderij gevestigd geweest. De initiatiefnemers willen de voormalige agrarische bestemming wijzigen in een woonbestemming. Op de locatie blijft in totaal 1000 m² aan voormalige bedrijfsbebouwing behouden ten behoeve van statische opslag. Tevens blijft nog 300 m² aan bedrijfsbebouwing voor een periode van maximaal 2 jaar behouden. Na maximaal 2 jaar wordt deze bedrijfsbebouwing gesloopt. Daarnaast blijft ook 300 m² aan bijgebouwen bij de woning behouden.

Middels een voorwaardelijke verplichting is de sloop van de 300 m² aan voormalige bedrijfsbebouwing geborgd in het bestemmingsplan. Deze bebouwing blijft behouden om de initiatiefnemers in staat te stellen de benodigde financiële middelen te genereren waarmee de sloop van de bestaande bebouwing kan worden bekostigd. Het planvoornemen voorziet in een afname van bebouwing. Daarnaast komt de agrarische bestemming te vervallen.

Een landschappelijk inpassingsplan en kwaliteitsbijdrage zijn onderdeel van het bestemmingsplan. Beide zijn middels een voorwaardelijke verplichting geborgd in het bestemmingsplan. Aan het planvoornemen is eerder al principemedewerking verleend. De plannen zijn inmiddels verder uitgewerkt en een ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen.

Op het ontwerpbestemmingsplan zijn door de provincie Noord-Brabant zienswijzen ingediend die hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. De aanpassingen zien toe op een verdere aanscherping van de voorwaardelijke verplichting voor de landschappelijke inpassing en de kwaliteitsbijdrage.

Daarnaast heeft de provincie verzocht om de periode voor behoud van de 300 m² aan voormalige bedrijfsgebouwen te verkorten van 5 jaar, zoals opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan, naar de gebruikelijke 2 jaar. Naar aanleiding van deze zienswijze is de periode aangepast van 5 naar de gebruikelijke 2 jaar. De provincie heeft daarnaast verzocht om het koppelteken tussen beide delen van de enkelbestemming 'Wonen' te verwijderen. De provincie geeft geen voorkeur aan het gebruik van koppeltekens. Hierover heeft overleg met de provincie plaatsgevonden. Omdat in de huidige situatie ook al sprake is van een koppelteken en de beide delen van de bestemming worden gescheiden door een A-watergang van het Waterschap Aa en Maas, is er voor gekozen het koppelteken te behouden. Ook heeft de provincie gevraagd een verslag van de omgevingsdialoog bij te voegen. Dit verslag is als separate bijlage bij het vastgesteld bestemmingsplan gevoegd.

De zienswijzen van de provincie geven dus gedeeltelijk aanleiding tot wijziging van het vastgesteld bestemmingsplan.

Nu moet een beslissing worden genomen over vaststelling van het bestemmingsplan. Bijgevoegd is hiervoor het raadsvoorstel en -besluit.

2. Voorstel

1. In te stemmen met bijgevoegde Nota van zienswijzen en wijzigingen;
2. Het bestemmingsplan 'Heimolenweg 12, Deurne', met het identificatienummer NL.IMRO.0762.BP202013-C001 en ondergrond o_NL.IMRO.0762.BP202013-C001.dxf, gewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

3. Beoogd effect

Door de omschakeling het gebruik van de locatie voor burgerbewoning met statische opslag mogelijk te maken en toe te staan dan 1000 m² bijgebouwen permanent en 300 m² bijgebouwen voor een periode van maximaal 2 jaar toe te staan bij de woonbestemming en dit juridisch-planologisch te borgen.

4. Argumenten

1.1 De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan niet vast te stellen

In de Nota van zienswijzen en wijzigingen is de zienswijze van de provincie samengevat en voorzien van beantwoording. De provincie haalt 4 punten aan: de termijn van de sloop van een deel van de voormalige bedrijfsbebouwing, de verankering van de landschappelijke inpassing, het gebruik van het koppelteken en het toevoegen van de verslaglegging van de omgevingsdialoog. De zienswijze heeft geleid tot een aanscherping en het borgen van de landschappelijke inpassing en het toevoegen van de verslaglegging van de omgevingsdialoog aan het vastgesteld bestemmingsplan. Over het gebruik van het koppelteken heeft overleg met de provincie plaatsgevonden. Vanwege het feit dat het een bestaand koppelteken betreft blijft het koppelteken behouden. De termijn van sloop van de gebouwen is opgenomen om de initiatiefnemer in staat te stellen financiële middelen te genereren waarmee een deel van de sloop van de voormalige bedrijfsgebouwen kan worden gefinancierd. Deze termijn blijft behouden. Het bestemmingsplan wordt dan ook gewijzigd vastgesteld.

1.2 Er bestaan geen ruimtelijke bezwaren tegen dit bestemmingsplan

In het bestemmingsplan zijn alle omgevingsaspecten (zoals water, luchtkwaliteit, geluid, stikstof en archeologie) afgewogen en de beleidskaders zijn toegelicht. Hieruit blijkt dat het bestemmingsplan voldoet aan een 'goede ruimtelijke ordening' zoals genoemd in de Wet ruimtelijke ordening.

1.3 Het plan levert een positieve bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse

De omschakeling naar de bestemming 'Wonen' gaat gepaard met een sloop van overtollige bebouwing binnen een periode van 2 jaar. De overige bebouwing wordt goed landschappelijk ingepast. De sloop en de landschappelijke inpassing zorgen voor een goede kwaliteitsimpuls op de locatie en de omgeving. Zowel de sloop als de landschappelijke inpassing (inclusief de instandhouding daarvan) zijn geborgd in het bestemmingsplan.

1.4 Er is geen aanleiding om af te zien van vaststelling

Op grond van artikel 3.8, eerste lid, onder e van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) beslist de gemeenteraad over de vaststelling van het bestemmingsplan. Er zijn zienswijzen ingediend tegen het ontwerp bestemmingsplan die geleid hebben tot

het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan. Van de zienswijzen die niet hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan beargumenteerd waarom deze zienswijzen niet hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Er zijn geen ruimtelijke redenen om af te zien van vaststelling.

2.1 Met initiatiefnemer is een anterieure exploitatieovereenkomst gesloten

Omdat een anterieure exploitatieovereenkomst is gesloten, is vaststelling van een exploitatieplan niet nodig. Dit omdat het verhaal van kosten 'anderszins is verzekerd', Artikel 6.12, tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening bepaalt, dat dit in het besluit vastgelegd/aangegeven moet worden.

5. Financiën

Met initiatiefnemer is een anterieure exploitatieovereenkomst gesloten, waarin het wettelijk verplicht verhaal van (planschade)kosten is geregeld.

6. Juridische aspecten

Op grond van artikel 3.1 Wro is de gemeenteraad het bevoegd orgaan om een (digitaal) bestemmingsplan vast te stellen. De Crisis- en Herstelwet (Chw) is op deze ontwikkeling niet van toepassing.

7. Communicatie

De communicatie vindt plaats op de voorgeschreven wijze (artikel 3.8 Wro). Na een positieve besluitvorming wordt het besluit tot vaststelling bekend gemaakt met een publicatie op de website van de gemeente en in de Staatscourant.

8. Vervolg en evaluatie

Naar aanleiding van uw besluit tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan, wordt het bestemmingsplan voor 6 weken ter inzage gelegd (beroepstermijn). Deze is te raadplegen via de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Aanvullend is het bestemmingsplan te raadplegen via www.deurne.nl en ligt een papieren exemplaar ter inzage in het gemeentehuis (bij het KCC).

Gedurende de 6 weken kan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State beroep worden aangetekend. Als hoofdregel kunnen alleen belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend beroep instellen.

Het bestemmingsplan treedt in werking na afloop van de beroepstermijn of, als er een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, nadat op dat verzoek om voorlopige voorziening is beslist.

Burgemeester en wethouders van Deurne,

De secretaris,
R.R.M. Halffman

De burgemeester,
G.T. Buter

DE RAAD DER GEMEENTE DEURNE

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 12 april 2022, nr. 31;

gezien het (ontwerp)bestemmingsplan 'Heimolenweg 12, Deurne' met bijlagen;

gehoord de commissie Omgeving van 17 april 2022;

overwegende dat;

- met ingang van 26 november 2021 gedurende 6 weken het ontwerpbestemmingsplan 'Heimolenweg 12, Deurne' ter inzage heeft gelegen met de daarbij behorende stukken;
- deze terinzagelegging conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening bekend is gemaakt op 25 november 2021, waarna iedereen in de gelegenheid is gesteld om een zienswijze in te dienen;
- tegen het ontwerpbestemmingsplan is door de provincie Noord-Brabant een zienswijze ingediend;
- de zienswijze is gericht aan de gemeenteraad;
- op grond van de Verordening Hoorcommissie Ruimtelijke Plannen de indiener van de zienswijze in de gelegenheid is gesteld om de zienswijze mondeling toe te lichten voor de Hoorcommissie Ruimtelijke Plannen en hiervan is geen gebruik gemaakt;
- in de Nota van zienswijzen en wijzigingen uitgebreid is ingegaan op de zienswijze, deze zienswijze op een zorgvuldige manier is beantwoord en dat gemotiveerd is aangegeven of er al dan niet aan de zienswijze tegenmoet is gekomen, zoals in de Nota van zienswijzen is aangegeven;
- de gemeenteraad deze beantwoording van de zienswijze onderschrijft;
- voorgesteld wordt het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen waarbij de wijzigingen zijn opgenomen in de Nota van zienswijzen en wijzigingen;
- de Crisis- en herstelwet op deze ontwikkeling niet van toepassing is.

gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening, het besluit ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;

BESLUIT

1. In te stemmen met de bijgevoegde Nota van zienswijzen en wijzigingen;
2. het bestemmingsplan 'Heimolenweg 12, Deurne', met het identificatienummer NL.IMRO.0762.BP202013-C001 en ondergrond o_NL.IMRO.0762.BP202013-C001.dxf, gewijzigd vast te stellen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 31 mei 2022.

De griffier,

De voorzitter,

(R.J.C.M. Rutten)

(G.T. Buter)

Rechtsmiddelen:

Als u het niet eens bent met dit besluit en u wordt door dit besluit rechtstreeks in uw belang getroffen, kunt u hiertegen beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, mits u tijdig een zienswijze op het ontwerpbesluit bij het college naar voren heeft gebracht of aantoont dat u redelijkerwijs niet in staat bent geweest uw zienswijze bij het college naar voren te brengen.

Een belanghebbende die bezwaar heeft tegen de wijzigingen die de gemeenteraad bij de vaststelling in het plan heeft aangebracht, kan eveneens beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Beroep instellen kan tot zes weken na de dag van terinzagelegging van het besluit. In het beroepschrift moet u tenminste het volgende opnemen: uw naam en adres, de datum, een omschrijving van het besluit waartegen u beroep instelt en de reden(en) van het beroep. U moet het beroepschrift ook ondertekenen.

Het instellen van beroep schorst de werking van het besluit niet. Daarom kunt u als u een spoedeisend belang heeft de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State verzoeken een voorlopige voorziening te treffen (bijvoorbeeld schorsing van het besluit). Aan het instellen van beroep en het indienen van een verzoek om voorlopige voorziening zijn kosten verbonden.

Het postadres van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State is: Postbus 20019, 2500 EA in 's-Gravenhage.

Kijkt u voor meer informatie op http://www.raadvanstate.nl/onze_werkwijze/bestuursrechtspraak/ of informeert u bij de afdeling publieksvoorlichting van de Afdeling Bestuursrechtspraak in 's-Gravenhage (tel. 070 – 426 42 51 of 070 – 426 40 33).