

VOORSTEL AAN DE GEMEENTERAAD

Onderwerp:	Vaststelling Bestemmingsplan 'Korte Zeilkens 16, Neerkant'
Registratienummer:	1338583
Op voorstel B&W d.d.:	1 augustus 2023
Datum vergadering:	26 september 2023
Portefeuillehouder:	Marinus Biemans
Rol gemeenteraad:	Kaderstellend

Voorstel in het kort

Voorgesteld wordt:

1. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijze, zoals opgenomen in de (concept) nota van zienswijzen en wijzigingen;
2. De woonboerderij op te nemen in "de Welstandsnota gemeente Deurne 2016, in Bijlage: Overzicht van karakteristieke boerderijen behorend bij categorie 8";
3. Het bestemmingsplan 'Korte Zeilkens 16, Neerkant' met het identificatienummer NL.IMRO.0762.BP202202-C001 en ondergrond o_NL.IMRO.0762.BP202202-C001.dxf, gewijzigd vast te stellen, zoals opgenomen is in de nota van zienswijzen en wijzigingen;
4. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Samenvatting

Het bestemmingsplan 'Korte Zeilkens 16, Neerkant' maakt de splitsing van de woonboerderij in twee wooneenheden mogelijk. Het pand betreft een beeldbepalend pand, reden waarom meegewerkt kan worden aan het toevoegen van een woning buiten bestaand stedelijk gebied.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft 6 weken ter inzage gelegen (www.ruimtelijkeplannen.nl). Er is een zienswijze van de provincie ontvangen, vanwege de (verkeerde) grondslag voor de splitsing die gehanteerd was in het ontwerpbestemmingsplan. Naar aanleiding daarvan is overleg gevoerd met de provincie en met het nu voorgestelde plan wordt akkoord gegaan. Er kan nu een beslissing worden genomen over vaststelling van het bestemmingsplan.

Bijlagen

1. Verbeelding bestemmingsplan
2. Regels bestemmingsplan, met bijlagen.
3. Toelichting bestemmingsplan, met bijlagen
4. Schema 'oud' bestemmingsplan --> 'nieuw' bestemmingsplan
5. Zienswijze van Provincie Noord-Brabant
6. Nota van zienswijze en wijzigingen
7. Commissieadvies

AAN DE RAAD,

1. Inleiding

Het bestemmingsplan 'Korte Zeilkens 16, Neerkant' maakt de splitsing van de boerderij in twee wooneenheden mogelijk.



In het geldende bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waardoor, mits aan een aantal voorwaarden voldaan wordt, het college bevoegd zou zijn om het bestemmingsplan aan te passen. Echter, niet aan alle voorwaarden wordt voldaan, met name betreft het pand geen rijksmonument en ook geen gemeentelijk monument. Om die reden is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

In mei 2021 is aan deze ontwikkeling principemedewerking verleend (RIB-MB-2112).

2. Voorstel

1. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijze, zoals opgenomen in de (concept-)nota van zienswijzen en wijzigingen;
2. De woonboerderij op te nemen in "de Welstandsnota gemeente Deurne 2016, in Bijlage: Overzicht van karakteristieke boerderijen behorend bij categorie 8";
3. Het bestemmingsplan 'Korte Zeilkens 16, Neerkant' met het identificatienummer NL.IMRO.0762.BP202202-C001 en ondergrond o_NL.IMRO.0762.BP202202-C001.dxf, gewijzigd vast te stellen, zoals opgenomen is in de nota van zienswijzen en wijzigingen;
4. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

3. Beoogd effect

Te komen tot een nieuw juridisch-planologisch kader waardoor de splitsing van het pand Korte Zeilkens 16 in twee wooneenheden mogelijk wordt.

4. Argumenten

1.1 Er bestaan geen ruimtelijke bezwaren tegen dit bestemmingsplan

De locatie is momenteel al in gebruik als woning. Met het bestemmingsplan wordt enkel de mogelijkheid geboden om het bestaande pand verticaal te splitsen in twee woningen, zonder dat daarbij de bebouwde oppervlakte wordt vergroot. Ruimtelijk is de ingreep dus nauwelijks van enige betekenis.

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

Terinzageligging ontwerpbestemmingsplan en zienswijze

Het ontwerpbestemmingsplan Korte Zeilkens 16, Neerkant heeft 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens die periode van terinzageligging is een zienswijze van de provincie ontvangen. De grondslag om medewerking te verlenen aan de splitsing van de boerderij in twee wooneenheden is niet de juiste, omdat de woonboerderij niet voldoet en ook niet kan gaan voldoen aan de eisen van 'cultuurhistorisch waardevolle bebouwing' (artikel 3.69, lid c van de Interimverordening Noord-Brabant (IOV)).

Het pand kan, gelet op het besluit van de Monumentencommissie van 7 december 2022, wél gekwalificeerd worden als een 'beeldbepalend pand' in de zin van artikel 3.69, lid b van de IOV. Deze kwalificatie moet ook worden vastgelegd in de Welstandsnota gemeente Deurne 2016, in "Bijlage: Overzicht van karakteristieke boerderijen behorend bij categorie 8". Dit is een raadsbevoegdheid; om dit reden wordt dit als te nemen besluit aan U voorgesteld.

Voor een splitsing op deze grondslag is een fysieke tegenprestatie vereist ter waarde van € 62.500,--. Hieraan kan op verschillende manieren invulling gegeven worden, volgens de IOV. Initiatiefnemer heeft ervoor gekozen om een robuuste landschappelijke inpassing van het pand te realiseren (ter waarde van 33.721,15) en het dan nog resterende bedrag ter grootte van € 28.778,85 in het Groenfonds te storten.

1.2 Er is een wijzigingsbevoegdheid voor woningsplitsing

Op dit moment is voor de locatie het "Herstelbestemmingsplan Buitengebied 2021" van toepassing, met de bestemming "Wonen". In de regels is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee Burgemeester en wethouders het plan zodanig kunnen wijzigingen de woningsplitsing van een bestaande woning toegestaan is, dit onder een aantal voorwaarden. Aan één van die voorwaarden wordt niet voldaan, nl. dat het een gemeentelijk dan wel rijksmonument betreft. Het betreft echter wél een beeldbepalend pand met te behouden waarden (zie hiervoor). Als gevolg hiervan is de raad het bevoegde gezag voor vaststelling van het bestemmingsplan.

Door woningsplitsing kan de woonboerderij behouden blijven

Een splitsing geeft meer financiële ruimte aan de eigenaar. De extra financiële middelen worden aangewend voor het behoud van het woonboerderijpand. De initiatiefnemer heeft al eerder aangetoond dat de woonboerderij aanzienlijk groot onderhoud nodig heeft om in de huidige vorm behouden te kunnen blijven. Het splitsen van het pand

zorgt voor de benodigde middelen, waardoor de beeldbepalende woonboerderij behouden kan blijven.

Feitelijk verandert er met dit bestemmingsplan nog niets aan de situatie

Het voorliggende bestemmingsplan verandert in de praktijk nog niets binnen het plangebied. De bestaande situatie wordt vastgelegd, met als enige verandering dat er in de planregels een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid wordt opgenomen voor de woning-splitsing van het beeldbepalende pand. Op basis daarvan kan de eigenaar (te zijner tijd) een omgevingsvergunning aanvragen voor de splitsing van de woonboerderij.

1.3. De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant biedt mogelijkheden

Er wordt na aanpassing van het plan als gevolg van de ingekomen zienswijzen, voldaan aan de voorwaarden uit de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant, verwezen wordt naar paragraaf 4.2.2. van de toelichting.

2.1 Met initiatiefnemer is een anterieure exploitatieovereenkomst gesloten

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

5. Financiën

Met initiatiefnemer is een anterieure exploitatieovereenkomst gesloten, waarin het wettelijk verplicht verhaal van kosten is geregeld. Ook is de storting in het Groenfonds hierin vastgelegd.

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 in het Gemeenteblad en op de website van de gemeente.

8. Vervolg en evaluatie

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt 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.

Gedurende de 6 weken kan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State beroep worden aangetekend.

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, De burgemeester,

R. Halffman

G. Buter

DE RAAD DER GEMEENTE DEURNE

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 1 augustus 2023, nr. 59;

gezien het (ontwerp)bestemmingsplan 'Korte Zeilkens 16, Neerkant' met bijlagen;

gehoord de commissie Omgeving van 12 september 2023;

overwegende dat:

- van de eigenaar van het perceel Korte Zeilkens 16, Neerkant, het verzoek is ontvangen de bestemming van dit perceel te wijzigen, waardoor de splitsing van de terplaatse aanwezige woonboerderij in twee wooneenheden mogelijk wordt;
- met ingang van 1 juli 2022 gedurende 6 weken ter inzage heeft gelegen het ontwerpbestemmingsplan 'Korte Zeilkens 16, Neerkant' met de daarbij behorende stukken;
- deze terinzagelegging conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening bekend is gemaakt op 30 juni 2022, waarna iedereen in de gelegenheid is gesteld om een zienswijze in te dienen;
- tegen het ontwerpbestemmingsplan en binnen de termijn een zienswijze is ontvangen;
- dat deze zienswijze aanleiding geeft om het bestemmingsplan te aan te passen, conform bijgevoegde 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, de Crisis- en herstelwet en de Algemene wet bestuursrecht;

BESLUIT

1. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijze, zoals opgenomen in de (concept) nota van zienswijzen en wijzigingen;
2. De woonboerderij op te nemen in "de Welstandsnota gemeente Deurne 2016, in Bijlage: Overzicht van karakteristieke boerderijen behorend bij categorie 8";
3. Het bestemmingsplan 'Korte Zeilkens 16, Neerkant' met het identificatienummer NL.IMRO.0762.BP202202-C001 en ondergrond o_NL.IMRO.0762.BP202202-C001.dxf, gewijzigd vast te stellen, zoals opgenomen is in de nota van zienswijzen en wijzigingen;
4. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 26 september 2023

De griffier,

De voorzitter,

(R.J.C.M. Rutten)

(G. 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.

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).

DE RAAD DER GEMEENTE DEURNE

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 1 augustus 2023, nr. 59;

gezien het (ontwerp)bestemmingsplan 'Korte Zeilkens 16, Neerkant' met bijlagen;

gehoord de commissie Omgeving van 12 september 2023;

overwegende dat:

- van de eigenaar van het perceel Korte Zeilkens 16, Neerkant, het verzoek is ontvangen de bestemming van dit perceel te wijzigen, waardoor de splitsing van de terplaatse aanwezige woonboerderij in twee wooneenheden mogelijk wordt;
- met ingang van 1 juli 2022 gedurende 6 weken ter inzage heeft gelegen het ontwerp-bestemmingsplan 'Korte Zeikens 16, Neerkant' met de daarbij behorende stukken;
- deze terinzagelegging conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening bekend is gemaakt op 30 juni 2022, waarna iedereen in de gelegenheid is gesteld om een zienswijze in te dienen;
- tegen het ontwerpbestemmingsplan en binnen de termijn een zienswijze is ontvangen;
- dat deze zienswijze aanleiding geeft om het bestemmingsplan te aan te passen, conform bijgevoegde 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, de Crisis- en herstelwet en de Algemene wet bestuursrecht;

BESLUIT

1. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijze, zoals opgenomen in de (concept) nota van zienswijzen en wijzigingen;
2. De woonboerderij op te nemen in "de Welstandsnota gemeente Deurne 2016, in Bijlage: Overzicht van karakteristieke boerderijen behorend bij categorie 8";
3. Het bestemmingsplan 'Korte Zeilkens 16, Neerkant' met het identificatienummer NL.IMRO.0762.BP202202-C001 en ondergrond o_NL.IMRO.0762.BP202202-C001.dxf, gewijzigd vast te stellen, zoals opgenomen is in de nota van zienswijzen en wijzigingen;
4. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 26 september 2023

De griffier,

De voorzitter,

(R.J.C.M. Rutten)

(G. 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.

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).