# VOORSTEL AAN DE GEMEENTERAAD

| | |
|---|---|
| **Onderwerp:** | Gewijzigde vaststelling Bestemmingsplan 'Meistraat ong., Neerkant' |
| **Registratienummer:** | 1328405 |
| **Op voorstel B&W d.d.:** | 2 mei 2023 |
| **Datum vergadering:** | 6 juni 2023 |
| **Portefeuillehouder:** | Helm Verhees |
| **Rol gemeenteraad:** | Kaderstellend |

## Voorstel in het kort

Voorgesteld wordt:
1. in te stemmen met bijgevoegde 'Nota van zienswijzen en wijzigingen';
2. het bestemmingsplan 'Meistraat ong., Neerkant' gewijzigd vast te stellen;
3. aan het plangebied de welstandscategorie 12 'Thematische woningbouw' toe te kennen als opgenomen in de Welstandsnota gemeente Deurne 2016 (vastgesteld op 15 november 2016) en paragraaf 2.2 'Toekomstige ontwikkeling' van de toelichting op het bestemmingsplan 'Meistraat ong., Neerkant' als bedoeld onder Beeldkwaliteit vast te stellen als gebiedsgericht beeldkwaliteitskader voor de ontwikkeling;
4. geen exploitatieplan vast te stellen.

## Samenvatting

Het bestemmingsplan 'Meistraat ong., Neerkant' maakt de realisatie van 18 grondgebonden woningen mogelijk, waarvan 17 binnen een CPO-traject. Het ontwerpbestemmingsplan heeft 6 weken ter inzage gelegen (o.a. www.ruimtelijkeplannen.nl). Er zijn twee zienswijzen ontvangen en een verzoek van het Waterschap voor een ambtshalve wijziging. Nu moet een beslissing worden genomen over vaststelling van het bestemmingsplan (artikel 3.8, eerste lid, onder d van de Wet ruimtelijke ordening). De zienswijzen geven geen aanleiding om af te zien van vaststelling van het bestemmingsplan. De verwijdering van een aanduiding in de noord-oost hoek op de Verbeelding geeft wel aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, zoals in de bijgevoegde 'Nota van zienswijzen en wijzigingen' aangegeven.

## Bijlagen

1. Verbeelding (ontwerp)bestemmingsplan
2. Regels en Toelichting + bijlageboek
3. Nota van zienswijze & wijzigingen
4. Overzicht van wijzigingen ten opzichte van 'oud' bestemmingsplan
5. Commissieadvies

Nr. 41/1328405

**AAN DE RAAD,**

## 1. Inleiding

Het bestemmingsplan maakt de realisatie van 18 grondgebonden woningen mogelijk. Het bouwplan is in strijd met het 'oude' bestemmingsplan 'Kom Neerkant, 2e herziening', omdat op grond daarvan woningbouw niet is toegestaan. Op 25 januari 2022 is daarom door uw raad besloten een grondexploitatie Meistraat, Neerkant vast te stellen en te openen, waarna dit bestemmingsplan is voorbereid.

Er heeft wettelijk verplicht bestuurlijk vooroverleg plaatsgevonden (Provincie en Waterschap). Het bestemmingsplan heeft vervolgens als ontwerp ter inzage gelegen. Er zijn twee zienswijzen op dit ontwerp ontvangen en tevens een verzoek van het Waterschap voor een ambtshalve wijziging. Nu moet een beslissing genomen worden over de (gewijzigde) vaststelling van het bestemmingsplan.

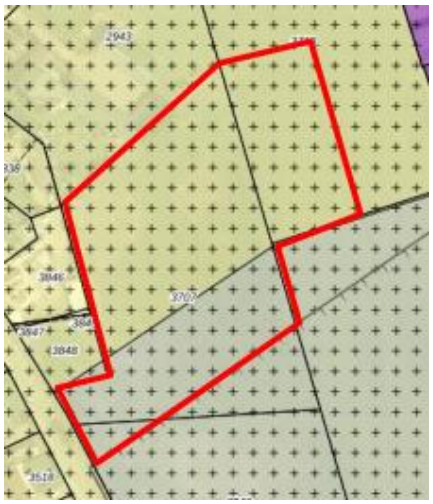


Fig. 1: Luchtfoto plangebied (rood omlijnd)



Fig. 2: impressie toekomstige invulling

## 2. Voorstel

1. In te stemmen met bijgevoegde Nota van zienswijzen en wijzigingen.
2. Het bestemmingsplan 'Meistraat ong., Neerkant', met het identificatienummer NL.IMRO.0762.BP202207-C001 en ondergrond o_NL.IMRO.0762.BP202207-C001.dxf, gewijzigd vast te stellen door:
   - De paragrafen Water en Archeologie in de Toelichting redactioneel te wijzigen;
   - Toevoegen aan de Toelichting: bijlage Archeologie inzake proefsleuvenonderzoek;
   - Wijziging Verbeelding door het verwijderen van de aanduiding 'maatvoering maximumaantal wooneenheden: 17' binnen de functie-aanduiding 'Wonen uitgesloten' in de noord-oost hoek van het plangebied;

   dit alles zoals opgenomen in de bij dit besluit behorende 'Nota van zienswijzen en wijzigingen';

3. Aan het plangebied de welstandscategorie 12 'Thematische woningbouw' toe te kennen als opgenomen in de Welstandsnota gemeente Deurne 2016 (vastgesteld op 15 november 2016) en paragraaf 2.2 'Toekomstige ontwikkeling' van de toelichting op het bestemmingsplan 'Meistraat ong., Neerkant' als bedoeld onder Beeldkwaliteit vast te stellen als gebiedsgericht beeldkwaliteitskader voor de ontwikkeling;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen.

## 3. Beoogd effect

Te komen tot een nieuw juridisch-planologisch kader, die ter plaatse 18 grondgebonden woningen in het kader van een CPO-traject mogelijk maakt.

## 4. Argumenten

***1.1 In de Nota's wordt uitgebreid ingegaan op de ontvangen zienswijzen***

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode had iedereen de mogelijkheid een zienswijze in te dienen. Er zijn twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn op een zorgvuldige wijze beantwoord. Ook is gemotiveerd of aan de zienswijze tegemoet moet worden gekomen. Vanuit het Waterschap is het verzoek gekomen om de Toelichting redactioneel aan te passen. Dit is doorgevoerd. Daarnaast is er een ambtshalve wijziging vanwege een abusievelijk opgenomen aanduiding in de noord-oost hoek van de het plangebied op de Verbeelding die wordt verwijderd. Ook is er een archeologisch vervolgonderzoek uitgevoerd (proefsleuvenonderzoek) en als bijlage bij de Toelichting gevoegd. Dit alles zoals verwoord in bijgevoegde 'Nota van zienswijzen en wijzigingen'.

***2.1 Ruimtelijk is deze ontwikkeling aanvaardbaar***

Dit zoals gemotiveerd in de toelichting bij het bestemmingsplan.

***2.2 De zienswijzen geven geen aanleiding af te zien van vaststelling***

Op grond van artikel 3.8, eerste lid, onder d van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) beslist de gemeenteraad binnen 12 weken na de termijn van terinzagelegging over de vaststelling van het bestemmingsplan. De zienswijzen geven geen aanleiding om af te zien van vaststelling van het bestemmingsplan. Het verzoek van het waterschap geeft aanleiding tot redactionele aanpassing van de waterparagraaf in de Toelichting.

De verwijdering van de abusievelijk opgenomen aanduiding in de noord-oost hoek van het plangebied op de Verbeelding geeft aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Ook is er een archeologisch vervolgonderzoek uitgevoerd (proefsleuvenonderzoek) en als bijlage bij de Toelichting gevoegd. Een volledig overzicht van deze wijzigingen is opgenomen in de bijgevoegde 'Nota van zienswijzen en wijzigingen'.

### *3.1 Het initiatief in opgenomen in de grondexploitatie.*

Potentiële bewoners hebben zich verenigd in een vereniging. Omdat een samenwerkingsovereenkomst is gesloten waarin onder andere kostenverhaal is geregeld in de grondverkoop aan de vereniging, is een exploitatieplan niet nodig. De CPO-vereniging heeft op basis van de afspraken in de samenwerkingsovereenkomst de benodigde deelnemersovereenkomsten overgelegd. Hierdoor is de continuïteit en de financiële uitvoerbaarheid (inclusief afnamezekerheid van alle bouwkavels) van het project gewaarborgd. Het wettelijk verplichte kostenverhaal is daarmee 'anderszins verzekerd'. Artikel 6.12, tweede lid van de Wro bepaalt, dat dit formeel in het besluit vastgelegd/aangegeven moet worden.

## 6. Financiën

De grondexploitatie voor de woningen van CPO Meikant, Neerkant maakt onderdeel uit van de gehele grondexploitatie Q.1.830 Meistraat, Neerkant (raadsbesluit 25 januari 2022) die tevens de kaveluitgifte inhoudt.

## 7. Juridische aspecten

Op grond van artikel 3.1 Wro is de gemeenteraad het bevoegd orgaan om een (digitaal) bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

De Crisis- en Herstelwet (Chw) is op deze ontwikkeling van toepassing, omdat het bestemmingsplan de bouw van meer dan 11 woningen mogelijk maakt. Hierdoor moet bij het besluit en bij de bekendmaking van het besluit vermeld worden, dat afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Chw van toepassing is. Dit betekent dat vermeld wordt dat:

a. De beroepsgronden in het beroepsschrift moeten worden opgenomen.
b. Het beroep niet-ontvankelijk wordt verklaard, indien binnen de beroepstermijn geen gronden zijn ingediend, en
c. deze na afloop van de termijn niet meer kunnen worden aangevuld.

## 8. Relatie Ontwikkelagenda

De ontwikkeling van de locatie Meistraat geeft invulling aan het thema 'Gezond wonen en leven' waarbij het gaat om een gezonde en leefbare woonomgeving en de keuzes die daarvoor worden gemaakt vanuit klimaat, natuur, volksgezondheid en ruimtelijk kwaliteit. Daarnaast wordt ook invulling gegeven aan het thema 'betaalbaar en divers wonen' uit de Ontwikkelagenda. Uitgangspunt volgens onze Woonvisie is dat we als gemeente op een actieve wijze passende woningbouwinitiatieven faciliteren.

## 9. Communicatie

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

## 10. Vervolg en evaluatie

Naar aanleiding van uw besluit tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan, worden de wijzigingen – zoals genoemd in de Nota van zienswijzen en wijzigingen - verwerkt in het bestemmingsplan. Het gewijzigde 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 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 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, | De burgemeester, |
| R.R.M. Halffman | G.T. Buter |

Gemeente Deurne

Nr. 41a/1328405

# DE RAAD DER GEMEENTE DEURNE

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 2 mei 2023, nr. 41

gezien het (ontwerp)bestemmingsplan 'Meistraat ong., Neerkant' met bijlagen;

gehoord de Raadscommissie Omgeving van 23 mei 2023;

overwegende dat:

- met ingang van 10 februari 2023 gedurende 6 weken ter inzage heeft gelegen het ontwerpbestemmingsplan 'Meistraat ong., Neerkant' met de daarbij behorende stukken;
- deze terinzagelegging conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening bekend is gemaakt op 9 februari 2023, waarna iedereen in de gelegenheid is gesteld om een zienswijze in te dienen;
- tegen het ontwerpbestemmingsplan en binnen de termijn twee zienswijzen zijn ingekomen en een verzoek tot redactionele aanpassing van de Toelichting;
- de zienswijzen zijn 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 geen gebruik is gemaakt;
- in de Nota van zienswijzen en wijzigingen uitgebreid is ingegaan op de zienswijzen, het verzoek tot aanpassing van de Toelichting en de ambtshalve aanpassing, deze zienswijzen en het verzoek op een zorgvuldige wijze zijn beantwoord en dat gemotiveerd is aangegeven of er al dan niet aan de zienswijzen tegemoet is gekomen, hoe de redactionele aanpassing is doorgevoerd en hoe de ambtshalve wijziging zijn verwerkt;
- de gemeenteraad deze beantwoording van de zienswijzen, het verzoek en de ambtshalve wijziging onderschrijft;
- de Crisis- en herstelwet op deze ontwikkeling van toepassing is, wat betekent dat eventuele beroepsgronden in het beroepschrift moeten worden opgenomen en niet na afloop van de beroepstermijn kunnen worden aangevuld.

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 bijgevoegde Nota van zienswijzen en wijzigingen.

2. Het bestemmingsplan 'Meistraat ong., Neerkant', met het identificatienummer NL.IMRO.0762.BP202207-C001 en ondergrond o_NL.IMRO.0762.BP202207-C001.dxf, gewijzigd vast te stellen door:

   - De paragrafen Water en Archeologie in de Toelichting redactioneel te wijzigen;
   - Toevoegen aan de Toelichting: bijlage Archeologie inzake proefsleuvenonderzoek;
   - Wijziging van de Verbeelding door het verwijderen van de aanduiding 'maatvoering maximum aantal wooneenheden: 17' binnen de functie-aanduiding 'Wonen uitgesloten' in de noord-oost hoek van het plangebied;

3. Aan het plangebied de welstandscategorie 12 'Thematische woningbouw' toe te kennen als opgenomen in de Welstandsnota gemeente Deurne 2016 (vastgesteld op 15 november 2016) en paragraaf 2.2 'Toekomstige ontwikkeling' van de toelichting op het bestemmingsplan 'Meistraat ong., Neerkant' als bedoeld onder Beeldkwaliteit vast te stellen als gebiedsgericht beeldkwaliteitskader voor de ontwikkeling;

4. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 6 juni 2023,

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 belanghebbend bent, 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.

Ook wijzen wij u erop dat afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet (Chw) van toepassing is. Dit betekent dat:

De beroepsgronden in het beroepsschrift moeten worden opgenomen.
Het beroep niet-ontvankelijk wordt verklaard, indien binnen de beroepstermijn geen gronden zijn ingediend, en deze na afloop van de termijn niet meer kunnen worden aangevuld.

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).