

VOORSTEL AAN DE GEMEENTERAAD

Onderwerp:	Vaststelling Bestemmingsplan 'Fabriekstraat, Deurne'
Registratienummer:	1320664
Op voorstel B&W d.d.:	10 januari 2023
Datum vergadering:	28 februari 2023
Portefeuillehouder:	Marinus Biemans
Rol gemeenteraad:	Kaderstellend

Voorstel in het kort

1. het bestemmingsplan 'Fabriekstraat, Deurne' ongewijzigd vast te stellen;
2. geen exploitatieplan vast te stellen.

Samenvatting

Het bestemmingsplan 'Fabriekstraat, Deurne' maakt de bouw van 15 appartementen en 37 grondgebonden woningen mogelijk. Het ontwerpbestemmingsplan heeft 6 weken ter inzage gelegen (o.a. www.ruimtelijkeplannen.nl). Er zijn geen zienswijzen ontvangen. De zienswijzentermijn geeft geen aanleiding om af te zien van vaststelling van het bestemmingsplan. Nu moet een beslissing worden genomen over vaststelling van het bestemmingsplan (artikel 3.8, eerste lid, onder e van de Wet ruimtelijke ordening).

Bijlagen

1. Verbeelding (ontwerp)bestemmingsplan
2. Regels (ontwerp)bestemmingsplan incl. bijlagen
3. Toelichting (ontwerp)bestemmingsplan incl. bijlagen
4. Schema verschillen ten opzichte van 'oud' bestemmingsplan
5. Commissieadvies

Deurne, 10 januari 2023

Nr. 10 / 1320664

AAN DE RAAD,

1. Inleiding

Het bestemmingsplan 'Fabriekstraat, Deurne' maakt de bouw van 15 appartementen en 37 grondgebonden woningen met tuinen mogelijk. De projectlocatie is gelegen ten zuiden van het centrum van Deurne aan de zuidkant van het spoor en ligt midden in de spoorzone waar verschillende nieuwbouwwoningen in het afgelopen decennium zijn gerealiseerd, zie figuur 1 voor de projectlocatie. Met de invulling van dit plan wordt het laatste stukje van de herstructureringsopgave Spoorzone – Middengebied (Masterplan Spoorzone; vastgesteld in 2006) voltooid. Voor een sfeerimpressie zie figuur 2.



Fig. 1: luchtfoto projectlocatie (blauw omlijnd)



Fig. 2: sfeerimpressie hoek Fabriekstraat-Tasveld

Door de initiatiefnemer zijn reeds gesprekken gevoerd met de direct omwonenden om te bekijken hoe de individuele wensen en belangen in en om de projectlocatie zo goed als mogelijk kunnen worden behartigd. Tevens heeft op 25 maart 2021 en 16 december 2021 een omgevingsdialog plaatsgevonden en is het plan en het verloop gepresenteerd aan de direct omwonenden. Daarnaast hebben enkele keukentafelgesprekken plaatsgevonden. Het plan is over het algemeen goed ontvangen.

De beoogde ontwikkeling, voor een impressie van de toekomstige invulling zie figuur 3, past echter niet binnen de bestemmingen en bouwregels van de vigerende bestemmingsplannen. Om het planvoornemen juridisch-planologische mogelijk te maken is dit bestemmingsplan opgesteld.



Fig. 3: impressie toekomstige invulling projectlocatie d.d. 11-02-2022

Er heeft wettelijk verplicht bestuurlijk vooroverleg plaatsgevonden (Provincie, Waterschap en Veiligheidsregio). Het bestemmingsplan heeft vervolgens als ontwerp ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingekomen. Nu moet een beslissing genomen worden over de vaststelling van het bestemmingsplan.

Op de voorgenomen ontwikkeling is de coördinatieregeling van toepassing. Dit betekent dat de overige voor de ontwikkeling benodigde besluiten gelijktijdig meegenomen worden in de procedure voor herziening van het bestemmingsplan. Het gaat hierbij om de volgende besluiten:

- hogere waarde geluid;
- omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

Hiervoor is het college van burgemeester en wethouders bevoegd gezag.

2. Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Fabriekstraat, Deurne', met het identificatienummer NL.IMRO.0762.BP202020-C001 en ondergrond o_NL.IMRO.0762.BP202020-C001.dxf, ongewijzigd vast te stellen.
2. Aan de projectlocatie waarop welstandscategorie 13 'zichtlocaties bedrijventerrein en perifere detailhandel' van toepassing is de welstandscategorie 12 'thematische woningbouw' toe te kennen, zoals opgenomen in de Welstandsnota gemeente Deurne 2016 (vastgesteld op 15 november 2016) en paragraaf 4.2 Beeldkwaliteit van de toelichting behorende bij het bestemmingsplan 'Fabriekstraat, Deurne', zoals genoemd onder 1, als gebiedsgericht kader vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

3. Beoogd effect

Te komen tot een nieuw juridisch-planologisch kader, die ter plaatse de bouw van 52 woningen, waarvan 15 appartementen en 37 grondgebonden woningen met tuinen, mogelijk maakt.

4. Argumenten

1.1 Ruimtelijk is deze ontwikkeling aanvaardbaar

De ruimtelijke aanvaardbaarheid van het bestemmingsplan is gemotiveerd in de toelichting bij het plan, zoals opgenomen in de bijlagen. Hieruit blijkt dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Met het vervallen van de bouwvrijstelling stikstofberekening is aanvullend een stikstofberekening uitgevoerd voor de aanlegfase. Hieruit is gebleken dat ook in de aanlegfase geen berekenbare stikstofdepositie plaatsvindt. Kortom: in zowel de aanleg- als gebruiksfase is geen sprake van een significante toename van stikstof op een Natura2000-gebied als gevolg van het project.

1.2 De zienswijzentermijn geeft geen aanleiding af te zien van vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode had een ieder de mogelijkheid een zienswijze in te dienen. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt. Op grond van artikel 3.8, eerste lid, onder e van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) beslist de gemeenteraad binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelegging over de vaststelling van het bestemmingsplan. Kortom: de zienswijzenperiode geeft geen aanleiding om af te zien van vaststelling van het bestemmingsplan.

2.1 De wijziging en aanvulling voor dit onderdeel van de Welstandsnota zorgt voor de gewenste ruimtelijke kwaliteit

De uitwerking van de uiterlijke verschijning van gebouwen is vastgelegd in de 'Welstandsnota gemeente Deurne 2016'. Het plangebied is in de welstandsnota gelegen binnen 'categorie 12, Thematische woningbouw' en 'categorie 13, Zichtlocaties bedrijventerreinen en perifere detailhandel'. Voor buurten met een planmatige stedenbouwkundige opzet en een eenheid in bebouwing en architectuur, zoals de woonbuurt in dit plan, is het welstandsniveau 'categorie 12, Thematische woningbouw' passend. Binnen deze categorie zijn specifieke criteria opgenomen voor het deelgebied Spoorzone-Middengebied. Het plan is ambtelijk stedenbouwkundige getoetst aan de hand van deze specifieke criteria en wordt als passend gezien.

Om juridisch te kunnen borgen dat de woningen worden gerealiseerd op een manier waarbij sprake is van ruimtelijke kwaliteitswinst, is het noodzakelijk een kader vast te stellen waaraan kan worden getoetst. Door uit de welstandsnota categorie 12 voor thematische woningbouw van toepassing te verklaren, vindt er een gerichte toets plaats bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen. Voor de invulling van de gewenste beeldkwaliteit zijn in paragraaf 2.4 een aantal afbeeldingen

opgenomen. Door deze vast te stellen kan ook hieraan bindend worden getoetst. Op deze wijze wordt geborgd dat het plan voldoet aan de gewenste ruimtelijke kwaliteit in het deelgebied Spoorzone-Middengebied.

3.1 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. Met de overeenkomst is ook het risico op planschade afgedekt.

5. Kantekeningen

Niet van toepassing.

6. Financiën

Met initiatiefnemers is een anterieure exploitatieovereenkomst gesloten, waarin het wettelijk verplicht verhaal van kosten is geregeld.

7. 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 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;

- 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.

8. Relatie Ontwikkelagenda

Het planvoornemen valt in de ontwikkelagenda onder de bestemmingsplannen voor specifieke (bouw)projecten. Tevens is het bestemmingsplan 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 52 woningen, waarvan 15 appartementen en 37 grondgebonden woningen nabij voorzieningen onder andere het station.
Betaalbaar wonen: woonoplossingen voor alle inkomensgroepen en woonlasten in lijn met regio.	Het plan voorziet in 12 twee-onder-een-kapwoningen, 25 rijwoningen, 5 appartementen dure koop en 10 appartementen middeldure koop.
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	Het plangebied betreft een inbreidings-/transformatielocatie. Onderhavig plan ziet op het slopen van de bebouwing en het bouwen van 52 woningen op deze locatie en die van de reeds

woningbouw op geschikte inbreidings-, herstructurerings- en transformatielocaties	eerder gesloopte bedrijven. De bestemming 'bedrijf' komt te vervallen. Het gehele plangebied krijgt een woonbestemming.
Slimme aantrekkelijke oplossingen en een woningaanbod dat meebeweegt met de bevolkingssamenstelling en de woonbehoeften (vergrijzing, kleinere huishoudens, veranderende zorgvraag).	Het plan voorziet een kwalitatief hoogwaardige koopwoningen voor voornamelijk starters, jonge gezinnen en appartementen voor senioren, gebouwd binnen bestaand stedelijk gebied door middel van sloop en nieuwbouw.

9. Communicatie

De communicatie na vaststelling 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 het Gemeenteblad. Ook wordt het bekend gemaakt in het Weekblad voor Deurne.

In het kader van de omgevingsdialoog zijn alle direct omwonenden door de initiatiefnemer geïnformeerd over de ontwikkeling. Hierbij is een ieder in de gelegenheid gesteld op het plan te reageren. De uitkomsten zijn meegenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

Het college heeft op 25 oktober 2022 ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan, dat vervolgens van 4 november tot 16 december 2022 ter inzage heeft gelegen. Het plan is op 3 november 2022 gepubliceerd in het Gemeenteblad en in het Weekblad voor Deurne.

Tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan is, op grond van het coördinatiebesluit 'Fabriekstraat, Deurne', een ontwerpbesluit omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen en een ontwerpbesluit hogere waarde wet geluidhinder gepubliceerd. Het besluit hogere waarde op grond van de Wet geluidhinder is reeds namens het college van burgemeester en wethouders verleend. Na vaststelling van het bestemmingsplan zal ook de omgevingsvergunning namens het college van burgemeester en wethouders worden verleend.

10. Vervolg en evaluatie

Naar aanleiding van uw besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan, wordt het ongewijzigde bestemmingsplan samen met de omgevingsvergunning en besluit hogere waarde voor de realisatie van het bouwplan 6 weken ter inzage gelegd (beroepstermijn). Het bestemmingsplan is te raadplegen via de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Aanvullend is het bestemmingsplan op afspraak analoog in te zien.

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

Het bestemmingsplan, de omgevingsvergunning en het besluit hogere waarde geluid treden 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. Halfman

G.T. Buter

DE RAAD DER GEMEENTE DEURNE

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 10 januari 2023, nr. 10;

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

gehoord de commissie Omgeving van 7 februari 2023;

overwegende dat:

- op grond van artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening op 18 maart 2021 een kennisgeving is geplaatst over het voornemen tot het voorbereiden van het bestemmingsplan 'Fabriekstraat, Deurne';
- met ingang van 4 november 2022 gedurende 6 weken ter inzage heeft gelegen het ontwerpbestemmingsplan 'Fabriekstraat, Deurne' met de daarbij behorende stukken;
- deze terinzagelegging conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening bekend is gemaakt op 3 november 2022, waarna iedereen in de gelegenheid is gesteld om een zienswijze in te dienen;
- tegen het ontwerpbestemmingsplan en binnen de termijn geen zienswijzen zijn ingekomen;
- de Crisis- en herstelwet op deze ontwikkeling van toepassing is, wat betekent dat eventuele beroepsgronden in het beroepsschrift 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. Het bestemmingsplan 'Fabriekstraat, Deurne' met het identificatienummer NL.IMRO.0762.BP202020-C001 en ondergrond o_NL.IMRO.0762.BP202020-C001.dxf, ongewijzigd vast te stellen.
2. Aan de projectlocatie waarop welstandscategorie 13 'zichtlocaties bedrijventerrein en perifere detailhandel' van toepassing is de welstandscategorie 12 'thematische woningbouw' toe te kennen, zoals opgenomen in de Welstandnota gemeente Deurne 2016 (vastgesteld op 15 november 2016) en paragraaf 4.2 Beeldkwaliteit van de toelichting behorende bij het bestemmingsplan 'Fabriekstraat, Deurne', zoals genoemd onder 1, als gebiedsgericht kader vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 28 februari 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.

Beroep instellen kan tot zes weken na de dag van terinzagelegging van het besluit. In het beroepsschrift 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 beroepsschrift 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:

- 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.

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).