

VOORSTEL AAN DE GEMEENTERAAD

Onderwerp:	Vaststelling bestemmingsplan "Molenweg – Mgr. Berkvensstraat, Liessel"
Registratienummer:	3225062
Op voorstel B&W d.d.:	11 februari 2025
Datum vergadering:	25 maart 2025
Portefeuillehouder:	Marjan Vrijnsen-de Corte
Rol gemeenteraad:	Kaderstellend

Voorstel in het kort

Voorgesteld wordt:

1. in te stemmen met bijgevoegde "Nota van zienswijzen" en "Nota van wijzigingen"
2. het bestemmingsplan 'Molenweg – Oude Molen, Liessel' met identificatienummer NL.IMRO.0762.BP202311-C001 en ondergrond o_NL.IMRO.0762.BP202311-C001.dxf 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 de paragraaf 2.3. "Gebiedsgericht beeldkwaliteitskader" van de toelichting op het bestemmingsplan "Molenweg – Mgr. Berkvensstraat, Liessel" als bedoeld onder 2 vast te stellen als gebiedsgericht beeldkwaliteitskader voor de ontwikkeling;
4. geen exploitatieplan vast te stellen.

Samenvatting

Het bestemmingsplan "Molenweg – Mgr. Berkvensstraat, Liessel" maakt de ontwikkeling van 13 grondgebonden woningen mogelijk op de hoek van de Mgr. Berkvensstraat en de Molenweg in de kern van Liessel. Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen (o.a. www.ruimtelijkeplannen.nl). Er zijn drie zienswijzen ontvangen. 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 géén aanleiding om af te zien van vaststelling van het bestemmingsplan. De zienswijzen geven wel aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, zoals in de bijgevoegde 'Nota van zienswijzen' en 'Nota van wijzigingen' aangegeven.

Bijlagen

1. Verbeelding vast te stellen bestemmingsplan
2. Regels vast te stellen bestemmingsplan
3. Bijlage bij de regels vast te stellen bestemmingsplan
4. Toelichting vast te stellen bestemmingsplan
5. Bijlage bij de toelichting vast te stellen bestemmingsplan
6. Nota van Zienswijze en Nota van wijzigingen
7. Schema huidige en vast te stellen bestemmingsplan
8. Zienswijzen bestemmingsplan (geanonimiseerd)

AAN DE RAAD,

1. Inleiding

Het bestemmingsplan vormt het juridisch-planologische kader voor 13 grondgebonden woningen. Het gaat om 6 geschakelde woningen, 6 twee-aaneengeschakelde woningen en 1 vrijstaande woning. De woningen worden uitgevoerd met één bouwlaag met een kap. Bij de verkoop wordt bij de geschakelde woningen de optie levensloopgeschikt ook aangeboden. Hieronder vindt u een uitsnede van het beoogde stedenbouwkundige plan:



Het plan is in strijd met het 'oude' bestemmingsplan 'Kom Liessel, tweede herziening' omdat op grond daarvan enkel agrarisch grondgebruik mogelijk is. Op 10 januari 2023 is daarom aan deze ontwikkeling principemedewerking verleend door het college en is dit bestemmingsplan voorbereid. In RIB-MB-2301 bent u hierover geïnformeerd.

Er heeft wettelijk verplicht bestuurlijk vooroverleg plaatsgevonden (met de Provincie en Waterschap). Het bestemmingsplan heeft vervolgens voor een periode van zes weken als ontwerp ter inzage gelegen. Er zijn drie zienswijzen op dit ontwerp ontvangen. De zienswijzen geven géén aanleiding om af te zien van vaststelling van het bestemmingsplan. De zienswijzen geven wel aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te doen stellen. De zienswijze is beantwoord in de bijgevoegde 'Nota van zienswijzen'. Een overzicht van de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan is in de 'Nota van wijzigingen' weergegeven.

Nu moet een beslissing worden genomen over vaststelling van het bestemmingsplan (artikel 3.8, eerste lid, onder d van de Wet ruimtelijke ordening). De verbeelding, regels en toelichting van het (voorgestelde) vast te stellen bestemmingsplan is aan het raadsbesluit toegevoegd.

2. Voorstel

1. in te stemmen met bijgevoegde "Nota van zienswijzen" en "Nota van wijzigingen"
2. het bestemmingsplan 'Molenweg – Mgr. Berkvenstraat, Liessel' met identificatienummer NL.IMRO.0762.BP202311-C001 en ondergrond o_NL.IMRO.0762.BP202311-C001.dxf 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 de paragraaf 2.3. "Gebiedsgericht beeldkwaliteitskader" van de toelichting op het bestemmingsplan "Molenweg – Mgr. Berkvensstraat, Liessel" als bedoeld onder 2 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, dat op de hoek van de Molenweg en de Mgr. Berkvensstraat te Liessel de bouw van 13 grondgebonden woningen mogelijk maakt in verschillende prijscategorieën en woningtypologieën.

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 drie zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn op een zorgvuldige wijze beantwoord. Dit zoals verwoord in de 'Nota van zienswijzen'. Ook is gemotiveerd of aan de zienswijze tegemoet moet worden gekomen en op welke wijze. Dit laatste zoals in de 'Nota van wijzigingen' aangegeven.

2.1 *Ruimtelijk is deze ontwikkeling aanvaardbaar*

Dit zoals gemotiveerd in de toelichting bij het bestemmingsplan. Het plan voldoet aan het rijksbeleid, provinciaal beleid en het gemeentelijke beleidskader. Het planvoornemen is milieutechnisch haalbaar en er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de toekomstige woningen. Daarmee is er sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Woonbeleid:

Het geplande woningaanbod is in lijn met de gemeentelijke Woonvisie Deurne 2019-2040 en de (recent vastgestelde) Woon-zorg-welzijnvisie Deurne 2024-2040. De optie levensloopgeschikt wordt bij de verkoop aangeboden.

Stedenbouw:

De bouwhoogte en type woningen zijn afgestemd op haar omgeving en zijn passend binnen het dorps karakter van Liessel. Qua stedenbouwkundige positie van de woningen is rekening gehouden met het naastgelegen plan van twaalf woningen waarvoor uw raad eerder een VVGB heeft afgegeven. Met een beeldkwaliteitsplan wordt voorzien in een uniforme uitstraling van de woningen binnen het plangebied.

Verkeer en parkeren:

Het plan voorziet in voldoende parkeergelegenheid in de vorm van een centraal binnenterrein. Een deel van de parkeervraag wordt met inritten bij de woningen opgelost. Uitgangspunt in het ontwerp is om het fietspad ten noorden van de Mgr. Berkvensstraat zo min mogelijk te doorkruisen vanwege verkeersveiligheid. Het plan voldoet aan de Regeling Parkeernormen Deurne 2019.

Water:

In het plangebied wordt het hemelwater via een ondergronds systeem geborgd en geïnfiltreerd. Daarmee wordt voldaan aan het GRP 2019-2023. De hoogte van de grondwaterstand (GHG) en de bodemopbouw vormen geen belemmering voor het uitvoeren van een ondergronds systeem.

Bodem:

De bodem is milieu-hygiënisch geschikt voor de woonfunctie.

Gebied- en soortenbescherming:

Het plan leidt niet tot negatieve effecten op de flora, de fauna of Natura 2000-gebieden. De bestaande waardevolle bomen (groene parels) blijven behouden en de boomeffectanalyse beschrijft de benodigde maatregelen tijdens de bouw om deze bomen te beschermen.

Archeologie en cultuurhistorie:

Er zijn geen archeologische vondsten in het gebied te verwachten. De in het plangebied aanwezige St. Hubertuskapel wordt behouden en de groenuitstraling rondom de kapel wordt versterkt.

Geur:

Er is onderzoek verricht naar agrarische geurhinder van de varkenshouderij aan de Mgr. Berkvensstraat 57a in Liessel. De woningen worden niet gebouwd binnen de geurcirkel van dit bedrijf. De geurcirkel van de varkenshouderij staat met een rode stippellijn ingetekend op het stedenbouwkundige plan die u ziet op pagina 2 van dit raadsvoorstel. De veehouderij wordt niet geschaad in zijn belangen. Uitbreiding van de veehouderij is op grond van provinciale regels niet mogelijk omdat de veehouderij in stedelijk gebied gelegen is. De bestaande woningen zijn maatgevend. Het bedrijf wordt niet in zijn belangen geschaad.

Geluid:

Er is onderzoek verricht naar weg- en industrielawaai. Uit het onderzoek komt naar voren dat gevelweringsmaatregelen bij de woningen nodig zijn om aan de eisen van het Activiteitenbesluit en Bouwbesluit te voldoen. Het toepassen van een adequate gevelwering is als een voorwaardelijke verplichting in de planregels opgenomen. Maatregelen aan de bron om de geluidwaarden te verlagen zijn niet mogelijk omdat de maatgevende bron van geluid het aandrijfgeluid van verkeer betreft waar de bedrijven geen invloed op kunnen uitoefenen. Maatregelen in de geluidoverdracht zijn overwogen en mogelijk zover het gaat om het uitvoeren van geluidwerende erfafscheidingen. Hogere geluidsschermen stuiten tegen bezwaren van financiële en stedenbouwkundige aard. De geluidwaarden voldoen aan stap 3 als bedoeld in de VNG-brochure bedrijven- en milieuzonering, het bouwbesluit en het activiteitenbesluit en dus mag de raad het bestemmingsplan vaststellen.

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 terinzage legging over de vaststelling van het bestemmingsplan. De zienswijzen geven geen aanleiding om af te zien van vaststelling van het bestemmingsplan. Wel is er aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, zoals aangegeven in de 'Nota van wijzigingen'.

3.1 Een architectonische samenhang is wenselijk

Op de locatie is de welstandscategorie 14 "Groen, parken, sport- en speelvelden" van toepassing. De welstandscriteria in deze categorie zijn niet passend voor een woningbouwontwikkeling. Daarom wordt de welstandscategorie gewijzigd naar welstandscategorie 12 "Thematische woningbouw". Daarnaast wordt er voor dit plan een specifiek beeldkwaliteitskader vastgesteld. Dit beeldkwaliteitskader is gelijk aan paragraaf 2.3. van de toelichting bij dit bestemmingsplan.

4.1 De financiële aspecten zijn privaatrechtelijk verzekerd

De financiële aspecten zijn geregeld in de anterieure exploitatieovereenkomst. Hierin is ook een plankostenverhaalsovereenkomst opgenomen. Hierin zijn ook afspraken gemaakt over onder andere de plankosten, kosten voor infrastructuur en kosten voor het bouw- en woonrijp maken. Deze kosten komen voor lasten van de ontwikkelaar. Er is daarom geen publiekrechtelijk kostenverhaal nodig.

5. Financiën

De financiële aspecten zijn geregeld in de anterieure exploitatieovereenkomst. Hierin is ook een plankostenverhaalsovereenkomst opgenomen. Deze kosten komen voor lasten van de ontwikkelaar. Leges maken onderdeel uit van de overeenkomst.

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 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.

7. Relatie Ontwikkelagenda

Het planvoornemen draagt bij aan betaalbaar en divers wonen in de gemeente Deurne.

8. 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 het gemeenteblad.

Er heeft een uitgebreid participatieproces plaatsgevonden. Er is door de ontwikkelaar een informatieavond gehouden en de feedback is meegenomen in de uitwerking. Met diverse omwonenden zijn keukentafelgesprekken gevoerd. Meer informatie vindt u in bijlage 15 van de toelichting en pagina 9/10 van de Nota van Zienswijze.

9. Vervolg en evaluatie

Naar aanleiding van uw besluit tot (gewijzigde) vaststelling van het bestemmingsplan, worden de wijzigingen – zoals genoemd in de Nota van 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. Gedurende de 6 weken kan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State beroep worden aangetekend. Alleen belanghebbenden kunnen 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. Halfman G.T. Buter