

VOORSTEL AAN DE GEMEENTERAAD

Onderwerp:	Vaststelling bestemmingsplan Molenweg – Oude Molen fase II, Liessel
Registratienummer:	3136613 / 3137031
Op voorstel B&W d.d.:	21 mei 2024
Datum vergadering:	2 juli 2024
Portefeuillehouder:	Marjan Vrijnsen-de Corte
Rol gemeenteraad:	Kaderstellend

Voorstel in het kort

Voorgesteld wordt:

1. in te stemmen met de ambtshalve wijzigingen, zoals opgenomen in de bijgevoegde (concept) 'Nota van wijzigingen';
2. het bestemmingsplan 'Molenweg – Oude Molen fase II, Liessel' gewijzigd vast te stellen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

Samenvatting

Het bestemmingsplan 'Molenweg – Oude Molen fase II, Liessel' maakt het bouwen van 11 grondgebonden woningen mogelijk in Liessel. Het ontwerpbestemmingsplan heeft 6 weken ter inzage gelegen (o.a. www.ruimtelijkeplannen.nl). Er zijn geen zienswijzen ontvangen. In het bestemmingsplan zijn wel ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Nu moet een beslissing worden genomen over vaststelling van het bestemmingsplan (artikel 3.8, eerste lid, onder d van de Wet ruimtelijke ordening). De ambtshalve wijzigingen geven aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, zoals aangegeven in de Nota van wijzigingen.

Bijlagen

1. Verbeelding OBP Molenweg – Oude Molen fase II, Liessel
2. Regels OBP Molenweg – Oude Molen fase II, Liessel incl. bijlagen
3. Toelichting OBP Molenweg – Oude Molen fase II, Liessel
4. Bijlagen toelichting OBP Molenweg – Oude Molen fase II, Liessel
5. Schema verschillen ten opzichte van 'oud' bestemmingsplan
6. (concept)Nota van wijzigingen

AAN DE RAAD,

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Molenweg – Oude Molen fase II, Liessel' maakt de bouw mogelijk van 11 grondgebonden woningen. Het betreft een onbebouwd voormalig agrarisch perceel dat direct ten oosten aansluit op het plangebied van het bestemmingsplan 'Molenweg – Oude Molen, Liessel'. Het voorliggende plan betreft een aanvulling (tweede fase) op het woningbouwprogramma dat met voornoemd bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt. Voor de ligging in de omgeving en het plangebied zie figuur 1 en 2.

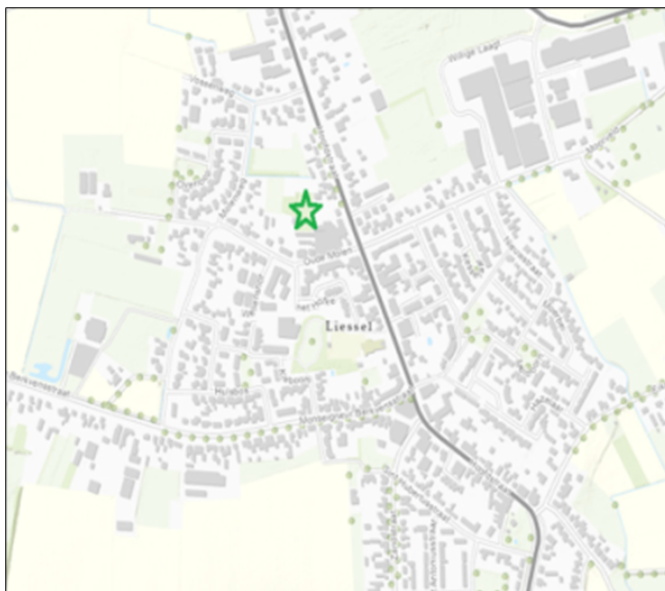


Fig. 1: ligging plangebied (groene ster) en omgeving

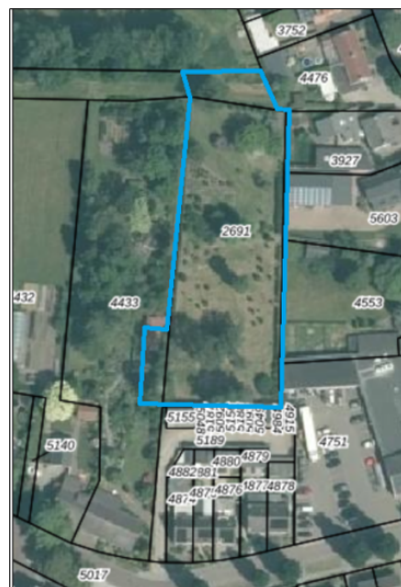


Fig. 2: luchtfoto plangebied (blauw)

Het planvoornemen, realisatie van 11 woningen, is op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Kom Liessel, 2e herziening' niet mogelijk. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken is een nieuw planologisch-juridisch kader benodigd. Aangezien het bestemmingsplan 'Molenweg – Oude Molen, Liessel' al te ver in procedure was om aan te haken, is voor deze ontwikkeling een separaat bestemmingsplan opgesteld. Dit bestemmingsplan ligt nu voor. De beide bestemmingsplannen hangen wel met elkaar samen. Zo is voor beide ontwikkelingen (fase 1 + 2) één anterieure overeenkomst opgesteld. In fase 1 zijn wij medeontwikkelaar. Voor fase 2 zijn wij als gemeente geen ontwikkelende partij. Door de fasen te combineren kan een optimaal woningbouwplan worden ontwikkeld met een fraaie stedenbouwkundige vormgeving en een woningaanbod passend bij de behoefte van Liessel. Voor een impressie van de toekomstige invulling van fase 1 en 2 zie figuur 3.

Het gaat om de realisatie van in totaal 49 woningen, waarvan 38 woningen in fase 1 en 11 woningen in fase 2. Eerder is voor fase 2 bij besluit van 12 juni 2023 principemedewerking verleend voor 8 woningen. Zie raadsinformatiebrief 'Principeverzoek Oude Molen – Molenweg fase 2', nummer [RIB-MB-2318](#). In

tegenstelling tot de principe-medewerking maakt voorliggend plan de ontwikkeling van 11 woningen (2 tweekappers en 7 rij woningen) mogelijk.



Fig. 3: impressie toekomstige invulling fase 1 en 2 (plangebied blauw omlijnd)

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

2. Voorstel

1. In te stemmen met bijgevoegde Nota van wijzigingen bestemmingsplan 'Molenweg – Oude Molen fase II, Liessel';
2. Het bestemmingsplan 'Molenweg – Oude Molen fase II, Liessel', met het identificatienummer NL.IMRO.0762.BP202326-C001 en ondergrond o_NL.IMRO.0762.BP202326-C001.dxf, gewijzigd vast te stellen;
3. 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 waarmee de bouw van elf grondgebonden woningen in Liessel mogelijk wordt gemaakt.

4. Argumenten

1.1 In de nota van wijzigingen wordt uitgebreid ingegaan op de ambtshalve wijzigingen
Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode had iedereen de mogelijkheid een zienswijze in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen. Wel zijn in het bestemmingsplan enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Dit zoals verwoord in de 'Nota van wijzigingen' ([bijlage 6](#)).

2.1 Ruimtelijk is deze ontwikkeling aanvaardbaar

De ontwikkellocatie betreft een open plek in bestaand stedelijk gebied. De nieuwbouwontwikkeling, die met het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, is passend binnen de bestaande bebouwingsstructuur. Ten zuidoosten van het plangebied ligt direct aansluitend een supermarkt. Uit de beoordeling van het akoestisch onderzoek blijkt dat de grenswaarden uit het activiteitenbesluit op de gevel van de woningen niet wordt overschreden (milieuspoor). Uitgaande van een minimale gevelwering cf. het bouwbesluit is hiermee een goed woon- en leefklimaat in de woning geborgd. De geluidbelasting in de tuin bedraagt maximaal 45 dB(A). De omgevingskwaliteit in de tuin is aan te merken als 'goed'. Wel wordt de geluidnorm voor het maximale geluidniveau op de gevel van de dichtsbijgelegen woning in de nachtperiode met 1 dB(A) overschreden. Deze overschrijding wordt veroorzaakt door het (éénmalig) lossen van goederen en het rijden van een bestelwagen in de vroege ochtend. Gelet op de aard van de omgeving, de beperkte frequentie en het feit dat aan de normen voor het gemiddelde geluidniveau ruimschoots wordt voldaan, wordt deze overschrijding als aanvaardbaar geacht.

Verder zijn in het bestemmingsplan de Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleidskaders toelicht en zijn alle overige omgevingsaspecten (zoals water, externe veiligheid, lichthinder, geur, luchtkwaliteit, stikstof en archeologie) afgewogen. Dit heeft ertoe geleid dat voor licht (in verband met de aanwezigheid van tennisbanen in de omgeving) en water een voorwaardelijke verplichting in de regels is opgenomen. Uit de beoordeling blijkt dat er geen planologische, stedenbouwkundige of milieutechnische bezwaren zijn om aan het plan mee te werken. Het bestemmingsplan voldoet daarmee aan een 'goede ruimtelijke ordening', zie [bijlage 1 t/m 4](#). Derhalve kan medewerking worden verleend aan het plan.

2.2 Er zijn geen zienswijzen die aanleiding geven om af te zien van vaststelling

Er zijn geen zienswijzen ingediend die aanleiding geven om af te zien van vaststelling van het bestemmingsplan. Wel zijn in het bestemmingsplan enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd, zoals verwoord in hoofdstuk 2 van de 'Nota van wijzigingen'.

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. Kanttekeningen

Niet van toepassing.

6. Financiën

De financiële aspecten zijn geregeld in de afgesloten anterieure exploitatieovereenkomst. Alle kosten en risico's (planschade) voor dit plan zijn voor rekening van initiatiefnemer.

7. Juridische aspecten

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

Na de vaststelling door de gemeenteraad zal het bestemmingsplan wederom gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. Tegen een vastgesteld bestemmingsplan kan, gedurende de 6 weken termijn, beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

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. Ook wordt een mededeling geplaatst in het Weekblad voor Deurne.

9. Vervolg en evaluatie

Naar aanleiding van uw besluit tot (gewijzigde) vaststelling van het bestemmingsplan, worden de wijzigingen – zoals genoemd in de Nota van zienswijzen - 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 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 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