

VOORSTEL AAN DE GEMEENTERAAD

Onderwerp:	(ontwerp)Verklaring van geen bedenkingen voor een woningbouwontwikkeling op de locatie hoek Monseigneur Berkvensstraat- Molenweg te Liessel.
Registratienummer:	3160422
Op voorstel B&W d.d.:	17 september 2024
Datum vergadering:	29 oktober 2024
Portefeuillehouder:	Marjan Vrijnsen-de Corte
Rol gemeenteraad:	Kaderstellend

Voorstel in het kort

Afgeven (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen voor een woningbouwontwikkeling van 12 woningen op de locatie hoek Monseigneur Berkvensstraat- Molenweg te Liessel.

Samenvatting

Op 28 december 2023 is een omgevingsvergunningaanvraag ingediend voor de realisatie van 12 woningen op de hoek Monseigneur Berkvensstraat- Molenweg te Liessel, kadastraal bekend als sectie G nummer 4925. Het grootste gedeelte van het terrein is momenteel ingericht als grasveld.

Het voorliggend plan past niet binnen de regels in het bestemmingsplan 'Kom Liessel, 2e herziening'. De beoogde ontwikkeling is daarmee niet rechtstreeks mogelijk. Daarom is naast de omgevingsvergunning voor het onderdeel 'bouwen' ook een omgevingsvergunning voor het onderdeel 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' ingediend om af te wijken van het bestemmingsplan.

Het voornemen is om voor de afwijking een omgevingsvergunning te verlenen. Het college is voor omgevingsvergunningen het beslissingsbevoegde bestuursorgaan. Deze vergunning kan alleen worden afgegeven indien de gemeenteraad daarvoor een verklaring van geen bedenkingen afgeeft. Dit voorstel ziet toe op deze verklaring van geen bedenkingen.

Bijlagen

1. Aanvraag omgevingsvergunning
2. Ruimtelijke onderbouwing
3. Bijlagen ruimtelijke onderbouwing
4. Situatietekening

AAN DE RAAD,

1. Inleiding

Op 28 december 2023 is een omgevingsvergunningaanvraag ingediend voor de realisatie van 12 woningen op de hoek Monseigneur Berkvensstraat- Molenweg te Liessel, kadastraal bekend als sectie G nummer 4925. Het grootste gedeelte van het terrein is momenteel ingericht als grasveld. Voor de ligging van het plangebied zie figuur 1.



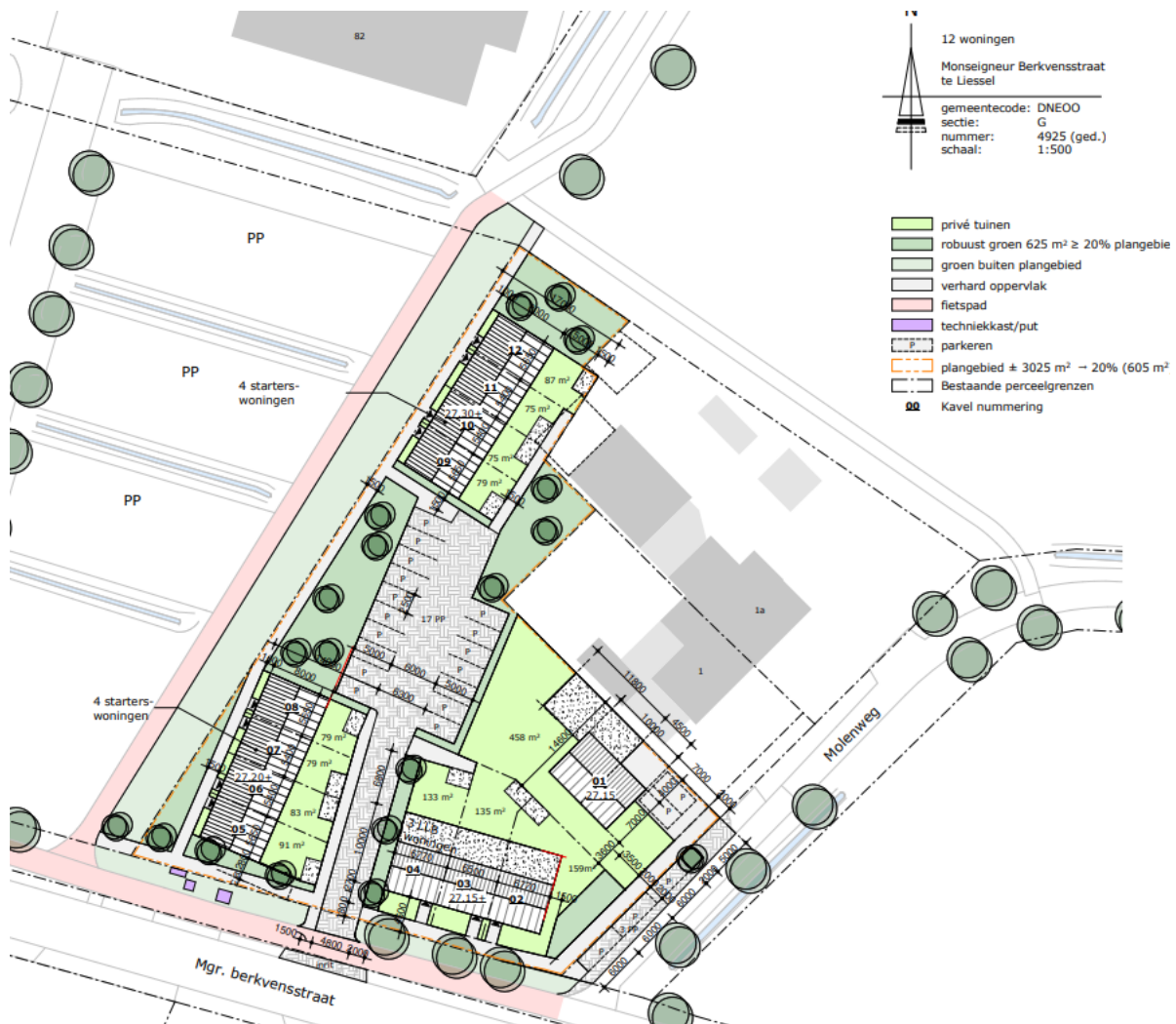
Figuur 1: plangebied

Het woningbouwprogramma bestaat uit:

- 8 starterswoningen.
- 3 levensloopbestendige woningen.
- 1 (levensloopbestendige) vrijstaande woning.

De starterswoningen zullen aaneen gebouwd worden in twee blokken van ieder 4 woningen. Deze woningen liggen met de kopgevel naar de weg gekeerd. De drie levensloopbestendige woningen zullen aaneen gebouwd worden in één blok in de stijl van een langgevelboerderij, parallel aan de Monseigneur Berkvensstraat. Eén levensloopbestendige woning zal vrijstaand gebouwd worden in landelijke stijl. Voor de situering van de woningen zie figuur 2.

Er wordt binnen de projectlocatie voorzien in parkeerplaatsen, voetpaden en robuust groen. De ontwikkelaar ontwikkelt het openbaar gebied en draagt dit openbaar gebied om niet over aan de gemeente Deurne.



Figuur 2: : impressie toekomstige invulling

De aanvraag is in strijd met het vigerende bestemmingsplan 'Kom Liessel, 2e herziening'. Het realiseren van twaalf woonkavels is ter plaatse niet rechtstreeks toegestaan. Het vigerende bestemmingsplan bevat geen binnenplanse afwijkings- en/of wijzigingsbevoegdheden om het initiatief mogelijk te maken

Er is daarom is naast de omgevingsvergunning voor het onderdeel 'bouwen' ook een omgevingsvergunning voor het onderdeel 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' ingediend om af te wijken van het bestemmingsplan.

De gemeenteraad is op 14 augustus 2023 geïnformeerd over de principemedewerking van dit initiatief door het college van B&W([RIB-MB-2335](#)). Het initiatief is destijds niet geagendeerd voor behandeling in de commissie Omgeving.

Het voornemen is om de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan te verlenen. Het college is hiervoor het beslissingsbevoegde bestuursorgaan. Onderdeel van die procedure is de benodigde afgifte van een (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad. Indien uw gemeenteraad geen ruimtelijke bezwaren heeft tegen deze ontwikkeling, verzoeken wij u de (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen (hierna: VVGB) af te geven.

2. Voorstel

1. Een (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen voor de realisatie van 12 woningen op de locatie hoek Monseigneur Berkvensstraat- Molenweg te Liessel, kadastraal bekend gemeente Deurne, sectie G, nummer 4925 af te geven;
2. Indien geen zienswijzen tegen deze (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen zijn ingediend, deze (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen als definitief aan te merken;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen, omdat kostenverhaal anderszins is verzekerd.

3. Beoogd effect

Het bouwen van 12 woningen op de locatie hoek Monseigneur Berkvensstraat- Molenweg te Liessel juridisch planologisch mogelijk maken.

4. Argumenten

1.1. *De omgevingsvergunning kan pas worden verleend als de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven*

De ontwikkeling is binnen het vigerende bestemmingsplan niet toegestaan. Het college kan met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan verlenen. Een dergelijke omgevingsvergunning kan niet verleend worden zonder een schriftelijke verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad.

Aangezien de ontwikkeling meer dan 6 woningen bedraagt, valt de afwijking niet onder de door uw gemeenteraad aangewezen 'lijst van categorieën van gevallen' waarbij een VVGB niet is vereist. In dit geval is dan ook een VVGB noodzakelijk.

1.2. *Dit woningbouwinitiatief past binnen de kwantitatieve- en kwalitatieve doelstellingen zoals genoemd in de Woonvisie 2019-2040*

De op dit moment in voorbereiding zijnde woningbouwplannen zijn nog onvoldoende om aan de verwachte, kwantitatieve Liesselse behoefte te voldoen. Dit plan voorziet in de kwantitatieve behoefte voor de kern Liessel.

Kwalitatief sluiten de woningtypen aan op de door de gemeente gestelde prioriteiten en de lokale behoeften (starters en senioren). De bijbehorende prijsklassen zijn opgenomen in de anterieure overeenkomst.

1.3 *De ontwikkeling is ruimtelijk aanvaardbaar*

De ruimtelijke aanvaardbaarheid van het initiatief op deze locatie is gemotiveerd in de ruimtelijke onderbouwing, zoals opgenomen in bijlage 2. Het is een passende locatie voor aanvullende woningbouw in Liessel. Het plangebied is gelegen op een onbebouwde randlocatie binnen het stedelijk gebied van Liessel. Benodigde voorzieningen liggen op een aanvaardbare afstand.

Verder zijn in de ruimtelijke onderbouwing alle omgevingsaspecten (zoals bodem, water, luchtkwaliteit, flora en fauna, industrielawaai, parkeren en archeologie) afgewogen en de beleidskaders toegelicht. Hieruit blijkt dat er geen planologische, stedenbouwkundige of milieutechnische bezwaren zijn om medewerking

te verlenen aan het initiatief. De aanvraag voor het onderdeel 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' voldoet daarmee aan de 'goede ruimtelijke ordening', zoals genoemd in de Wet ruimtelijke ordening. Voor de ruimtelijke onderbouwing zie bijlage 2.

2.1 *Dit levert een procedureverkorting op*

Om praktische redenen wordt voorgesteld de ontwerp-VVGB aan te merken als een definitieve VVGB, indien geen zienswijzen worden ingediend, zodat hernieuwde behandeling door de gemeenteraad niet noodzakelijk is. Dit levert tijds-winst op van ongeveer zes weken en bespoedigt de procedure. Na afloop van de zienswijzenperiode kan de omgevingsvergunning dan door het college worden verleend. Als er wel een zienswijze tegen de verklaring is ingediend, dan zal een nieuw voorstel worden voorbereid en aan uw gemeenteraad worden voorgelegd.

3.1 *Met initiatiefnemer wordt een anterieure overeenkomst gesloten*

Met de initiatiefnemer wordt een anterieure overeenkomst gesloten voor de bouw van 12 woningen op de locatie hoek Monseigneur Berkvensstraat- Molenweg te Liessel. In deze overeenkomst staan afspraken tussen de gemeente en initiatiefnemer, zoals de overdracht van de grond, de inrichting van openbare ruimte, het parkeren en de te verkopen woningen (woningbouwtypen en woningbouw categorieën)

Omdat een anterieure exploitatieovereenkomst wordt 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. Kanttekeningen

1.1 *Ontwikkeling is gelegen binnen stedelijk groen*

De ontwikkellocatie is op de visiekaart Omgevingskwaliteit van de Structuurvisie 2030 gelegen binnen 'stedelijk groen'. In dergelijke gebieden is de gemeente terughoudend met het inzetten van huidige groenstructuren voor bebouwing. Verder is er in deze gebieden extra aandacht om te zorgen voor een goede klimaatadaptatie en het voorkomen van hittestress. Het is hierdoor van belang om voldoende open en groene ruimtes te reserveren in woningbouwplannen binnen deze gebieden.

Dit aspect is geborgd in dit plan door 20% van het plangebied te reserveren voor robuust groen. Dit betekent in dit geval dat 600 m² van het plangebied moet worden gebruikt voor de aanleg van robuust openbaar groen. De tuinen van de woningen worden daar niet in meegerekend.

Robuust openbaar groen houdt in de beplanting zich door de vormgeving, afmeting en situering zich kan ontwikkelen tot robuuste groene onderdelen van de wijk/buurt en zodanig een belangrijke bijdrage leveren aan de leefbaarheid.

1.2 *Nieuwe ontwikkeling binnen sportpark moet rekening houden met deze woningbouwontwikkeling*

De gemeente Deurne wil in de toekomst mogelijk functies (onder andere padel) toevoegen aan het naastgelegen sportpark de Smeltkroes. Het toevoegen van tennisbanen is op deze locatie planologisch gezien al rechtstreeks mogelijk.

Voor het eventueel toevoegen van een padelbaan zal bij de beoordeling rekening gehouden moeten worden met de bestaande omliggende woningen en deze woningbouwontwikkeling.

Het gevolg van deze ontwikkeling is dat binnen het zuidelijk deel van het sportpark niet mogelijk is om 2 padelbanen op te richten zonder aanvullende maatregelen te treffen. Aangezien dit slechts een beperkt gedeelte van het sportpark betreft is onze conclusie is dat deze ontwikkeling geen dusdanige invloed heeft dat het oprichten van 2 padelbanen niet meer mogelijk is op het sportpark.

1.3 Aannemersbedrijf Molenweg 1a

Er is momenteel een aannemersbedrijf gevestigd op de locatie Molenweg 1a (woning initiatiefnemer). Het gebruik van gronden en opstellen op deze locatie ten behoeve van een aannemersbedrijf is niet planologisch geregeld: er is geen bestemming of omgevingsvergunning die deze activiteit toestaat.

Voor deze ontwikkeling is het planologisch relevant dat dit aannemersbedrijf niet mag leiden tot een aantasting van een goed woon- en leefklimaat van de op te richten woningen. We nemen daarom een voorwaarde op in de omgevingsvergunning dat alle bedrijfsmatige activiteiten op het adres Molenweg 1a moeten zijn beëindigd op het moment van de ingebruikname van de eerste woning die wordt gerealiseerd als onderdeel van dit project.

6. Financiën

Aan het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen zijn geen financiële consequenties verbonden. Voor het in behandeling nemen van de omgevingsvergunningaanvraag wordt leges geheven. Het project wordt volledig gerealiseerd voor rekening en risico van de initiatiefnemer. Met de initiatiefnemer wordt een anterieure overeenkomst gesloten, waarin het wettelijk verplicht verhaal van kosten is geregeld.

7. Juridische aspecten

De VVGB is geregeld in artikel 2.27 en 3.11 van de Wet algemene bepalingen Omgevingsrecht (Wabo).

Uit het tweede lid van artikel 6.5. Bor volgt dat de verklaring van geen bedenkingen slechts kan worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening.

Tegen de ontwerp-VVGB, als onderdeel van omgevingsvergunning, kunnen zienswijzen worden ingediend. Tegen de definitieve VVGB staat geen afzonderlijke mogelijkheid tot bezwaar of beroep open. Tegen de omgevingsvergunning (waar de VVGB deel van uitmaakt) kan wél beroep worden ingesteld.

8. Communicatie

Na besluitvorming wordt de ontwerpverklaring van geen bedenkingen en de ontwerpbeschikking omgevingsvergunning bekendgemaakt en voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Een ieder wordt de mogelijkheid geboden om zienswijzen in te dienen tegen zowel de ontwerpbeschikking als de ontwerpverklaring van geen bedenkingen.

De terinzagelegging wordt bekendgemaakt met een publicatie op de website van de gemeente, in het Gemeenteblad en wordt tevens bekendgemaakt in het Weekblad voor Deurne.

Daarnaast zijn omwonenden van het projectgebied in december 2023 door middel van een informatiebijeenkomst op de hoogte gebracht van de beoogde ontwikkeling naar aanleiding van het principebesluit van het college. Zie bijlage 3 voor het verslag van deze informatiebijeenkomst.

9. Vervolg en evaluatie

Nadat uw gemeenteraad heeft besloten de ontwerp-VVGB af te geven, wordt deze samen met het ontwerp van de omgevingsvergunning gedurende zes weken ter inzage gelegd. Deze is onder andere te raadplegen via de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Na afloop van de terinzagelegging worden eventuele zienswijzen geïncorporiseerd. Zijn er geen zienswijzen, dan kan het college een besluit nemen over het definitief verlenen van de omgevingsvergunning. Zijn er wel zienswijzen ingediend, dan worden deze beantwoord in een nota van zienswijzen en opnieuw aan uw gemeenteraad voorgelegd. Daarna kan het college een definitief besluit nemen over de aanvraag omgevingsvergunning. Tegen dat besluit staat vervolgens beroep open bij de rechtbank.

Burgemeester en wethouders van Deurne,
De secretaris, De burgemeester,

R.R.M. Halfman

G.T. Buter