

VOORSTEL AAN DE GEMEENTERAAD

Onderwerp:	Bindend adviesrecht / verkrijgen instemming gemeenteraad Bopa De Poort, Deurne
Registratienummer:	3191801 / 3193807
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

1. In te stemmen met de realisatie van een extra bouwlaag in De Poort in Deurne, in afwijking van de mogelijkheden die het Omgevingsplan Deurne biedt.

Samenvatting

Op de locatie De poort in Deurne is een bestemmingsplanprocedure doorlopen om de realisatie van 72 appartementen mogelijk te maken. De Poort is gelegen aan de Dunantweg, direct ten zuiden van de Langstraat in Deurne. Het bestemmingsplan maakt de bouw van appartementen mogelijk in de vorm van een viertal bouwblokken in 4 en 5 bouwlagen. Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan (vastgesteld op 2 juli 2024) is onherroepelijk en maakt van rechtswege deel uit van het (tijdelijk) Omgevingsplan Deurne.

Vanwege de sterke groei van Brainport Eindhoven is er sprake van een grote woningbouwopgave in de regio, ook wel de 'schaalsprong' genoemd. De toevoeging van extra appartementen in De Poort, bovenop de mogelijkheden die het Omgevingsplan Deurne biedt, draagt bij aan de gewenste schaalsprong. De initiatiefnemer van De Poort is daarom gevraagd een vergunning aan te vragen, waarmee de realisatie van een extra bouwlaag in De Poort mogelijk wordt gemaakt. Omdat er sprake is van een toevoeging van 14 extra appartementen, valt de ontwikkeling in de categorie projecten waarvoor een bindend advies aan de gemeenteraad moet worden gevraagd.

Bijlagen

1. Ruimtelijke motivering Bopa De Poort, Deurne
2. Bijlagen Ruimtelijke motivering Bopa De Poort, Deurne

AAN DE RAAD,

1. Inleiding

Op de locatie De poort in Deurne is een bestemmingsplanprocedure doorlopen om de realisatie van 72 appartementen mogelijk te maken. De Poort is gelegen aan de Dunantweg, direct ten zuiden van de Langstraat in Deurne. Het bestemmingsplan maakt de bouw van appartementen mogelijk in de vorm van een viertal bouwblokken in 4 en 5 bouwlagen. Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is vastgesteld op 2 juli 2024 en is onherroepelijk. Het plan maakt van rechtswege deel uit van het (tijdelijk) Omgevingsplan Deurne.

Vanwege de sterke groei van de Brainport Eindhoven staat de regio voor een grote opgave, ook wel de 'schaalsprong' genoemd. Dit betekent onder meer dat er een grote woningbouwopgave ligt. Met de toevoeging van een extra bouwlaag in De Poort, worden kansen benut om de gewenste schaalsprong te faciliteren. De extra bouwlaag betekent dat er 14 appartementen worden toegevoegd, waarmee het totaal aantal appartementen in De Poort 86 zal bedragen. Om de ontwikkeling mogelijk te maken, moet een vergunning voor een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa) worden afgegeven door het college. Omdat de vergunning de bouw van 14 extra woningen mogelijk maakt, moet (bindend) advies aan de gemeenteraad worden gevraagd.



Fig. 1: Vogelvlucht van De Poort en de extra bouwlaag (geel)

Het bouwplan is in strijd met het (tijdelijk) Omgevingsplan Deurne (voorheen: bestemmingsplan 'De Poort, Deurne'). Het plangebied is bestemd als Woongebied. Het plan bestaat uit een viertal bouwblokken. Ter plaatse van de centraal gelegen bouwblokken is bebouwing in 4 bouwlagen toegestaan en ter plaatse van de buitenste bouwblokken zijn 5 bouwlagen toegestaan. Door toevoeging van een extra bouwlaag, zal de bebouwing bestaan uit 5 en 6 bouwlagen.

De toevoeging van de extra bouwlaag heeft gevolgen voor het totaal aantal parkeerplaatsen dat gerealiseerd moet worden ten behoeve van de ontwikkeling. Voor de 14 extra appartementen moeten nog eens 18 parkeerplaatsen gerealiseerd worden, waarmee het totaal aantal parkeerplaatsen 114 bedraagt. In het plangebied is voldoende ruimte voor de realisatie van deze parkeerplaatsen. Dit wordt nader onderbouwd in de Ruimtelijke onderbouwing behorende bij de Bopa.



Afbeelding: inrichtingsplan bestemmingsplan De Poort, Deurne



Afbeelding: gewijzigd inrichtingsplan De Poort, Deurne met locatie extra parkeerplaatsen (geel)

Op grond van artikel 5.1 van de Omgevingswet moet voor de activiteiten die in afwijking van het Omgevingsplan Deurne mogelijk worden gemaakt met de Bopa, een omgevingsvergunning worden verleend door het college. De ontwikkeling valt in de categorie van gevallen waarvoor een bindend adviesrecht aan de gemeenteraad moet worden gevraagd. Het advies van de gemeenteraad wordt betrokken bij het besluit van het college.

2. Voorstel

1. In te stemmen met de realisatie van een extra bouwlaag in De Poort in Deurne, in afwijking van de mogelijkheden die het Omgevingsplan Deurne biedt.

3. Beoogd effect

Te komen tot een nieuw planologisch-juridisch kader om de bouw van 14 extra appartementen mogelijk te maken in De Poort.

4. Argumenten

1.1 Er heeft participatie plaatsgevonden

In het kader van het bestemmingsplan voor De Poort heeft er een omgevingsdialoog plaatsgevonden. In eerste instantie zijn er geen reacties vanuit de omgeving gekomen op de ontwikkeling. In een later stadium heeft een particulier alsnog zijn bezwaren tegen het bestemmingsplan kenbaar gemaakt. Belangrijkste bezwaar was het veranderende (uit)zicht vanaf de Oude Bakelseweg. Naar aanleiding hiervan heeft de ontwikkelaar contact opgenomen met de betreffende bezwaarmaker en is er gesproken over de mogelijkheid van de aanplant van opgaand groen om het zicht te verzachten. In het kader van de Bopa is wederom contact geweest met de betrokken personen en bedrijven in de omgeving. Hieruit zijn geen aanvullende bezwaren naar voren gekomen.

1.2 *De vergunning voor de Bopa kan pas worden verleend als de gemeenteraad een positief advies heeft afgegeven*

De realisatie van 14 appartementen op de locatie De Poort in de vorm van een extra bouwlaag is op basis van het Omgevingsplan Deurne niet toegestaan. Om de ontwikkeling mogelijk te maken wordt een Bopa-procedure doorlopen. Op grond van artikel 16.15a sub b van de Omgevingswet heeft de gemeenteraad een lijst met gevallen vastgesteld, waarvoor bindend adviesrecht aan de gemeenteraad moet worden gevraagd. Dit adviesrecht is van toepassing op de realisatie van de extra appartementen. Het college zal het advies van de gemeenteraad betrekken bij de besluitvorming.

1.3 *De ontwikkeling is passend binnen de Woonvisie en komt tegemoet aan de behoefte*

Vanwege de sterke groei van de Brainport Eindhoven staat de regio voor een grote opgave, ook wel de 'schaalsprong' genoemd. Dit betekent onder meer dat er een grote woningbouwopgave ligt. Met de toevoeging van een extra bouwlaag in De Poort, worden kansen benut om de gewenste schaalsprong te faciliteren. De Bopa voor De Poort maakt de realisatie van een extra bouwlaag mogelijk, bovenop de mogelijkheden die het Omgevingsplan Deurne (voorheen: bestemmingsplan 'De Poort, Deurne') biedt.

In De Poort en directe omgeving worden koop- en huurappartementen in diverse prijsklassen gerealiseerd. De locatie is daarnaast gelegen op korte afstand van voorzieningen. Hiermee sluit de ontwikkeling aan op het beleid uit de Woonvisie.

1.4 *Er is de mogelijkheid voor bezwaar en beroep*

Nadat het college een besluit heeft genomen, wordt de omgevingsvergunning met bijbehorende stukken gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode heeft iedereen de mogelijkheid bezwaar te maken. Daarna is er eventueel beroep mogelijk bij de rechtbank.

1.5 *Ruimtelijk is deze ontwikkeling aanvaardbaar*

De ruimtelijke aanvaardbaarheid van het initiatief is onderbouwd in de ruimtelijke motivering, zoals opgenomen in de bijlagen (bijlage 1 en 2).

Verder zijn in de ruimtelijke onderbouwing alle omgevingsaspecten (zoals bodem, water, luchtkwaliteit, flora en fauna, wegverkeerslawaaï, parkeren, cultuurhistorie 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.

5. Financiën

Aan het vragen van een bindend advies aan de gemeenteraad zijn geen financiële consequenties verbonden.

Voor het in behandeling nemen van de aanvraag voor de Bopa worden leges geheven. Het project wordt volledig gerealiseerd voor rekening en risico van de initiatiefnemer. Met initiatiefnemer is een anterieure exploitatieovereenkomst gesloten, waarin het wettelijk verplicht verhaal van kosten is geregeld.

6. Juridische aspecten

Op grond van artikel 5.1 van de Omgevingswet is het college van B&W in veruit de meeste gevallen het bevoegd gezag voor het beslissen op een aanvraag om een omgevingsvergunning. De gemeenteraad kan vooraf gevallen aanwijzen waarin een bindend advies nodig is voordat een BOPA wordt verleend (artikel 16.15a en artikel 16.15b, Omgevingswet).

De gemeenteraad heeft in 2021 gevallen aangewezen waarvoor een bindend advies van de gemeenteraad nodig is voor een omgevingsvergunning om af te wijken van het Omgevingsplan. Deze lijst is vergelijkbaar met de verklaring van geen bedenkingen (VVGB) onder de Wabo. Het advies van de gemeenteraad is bindend, het college mag er niet van afwijken. Het verlenen van vergunningen is evenwel een bevoegdheid van het college.

Ten behoeve van de ontwikkeling wordt de reguliere voorbereidingsprocedure doorlopen (titel 4.1 Awb). Nadat de vergunning is verleend, staat de mogelijkheid open voor bezwaar bij het college en daarna eventueel beroep bij de rechtbank.

7. Communicatie en burgerparticipatie

In het kader van de ontwikkeling heeft een omgevingsdialoog plaatsgevonden (zie onder argumenten). In het kader van de vergunningprocedure kunnen belanghebbenden bezwaar maken bij het college en eventueel beroep indienen bij de rechtbank.

8. Vervolg en evaluatie

Het adviesrecht van de gemeenteraad is een zogenaamd verzwaard, bindend advies. Als de gemeenteraad een negatief advies geeft over de ontwikkeling, dan mag het college de aangevraagde omgevingsvergunning niet verlenen. De gemeenteraad mag alleen een negatief advies geven binnen de juridische kaders, dus als er geen sprake is van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' (artikel 4.2 lid 1 Omgevingswet).

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

R.R.M. Halfman

G.T. Buter