

VOORSTEL AAN DE GEMEENTERAAD

Onderwerp:	Vaststelling Bestemmingsplan 'Stationsstraat 111, Deurne'
Registratienummer:	
Op voorstel B&W d.d.:	20 februari 2024
Datum vergadering:	
Portefeuillehouder:	M. Vrijnsen-de Corte
Rol gemeenteraad:	Kaderstellend

Voorstel in het kort

Voorgesteld wordt:

1. In te stemmen met de Nota van zienswijzen Stationsstraat 111, Deurne
2. het bestemmingsplan 'Stationsstraat 111, Deurne' ongewijzigd vast te stellen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

Samenvatting

Het ontwerpbestemmingsplan 'Stationsstraat 111, Deurne' ligt ter vaststelling voor.

Op deze locatie is momenteel een niet meer in gebruik zijnd bedrijfsgebouw aanwezig. Het voorliggende bestemmingsplan maakt het oprichten van een wooncomplex met daarin 8 appartementen mogelijk.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft 6 weken ter inzage gelegen (www.ruimtelijkeplannen.nl). Er zijn twee zienswijze ontvangen. 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
3. Toelichting (ontwerp)bestemmingsplan
4. Bijlagen bij de regels
5. Bijlagen bij de toelichting
6. Zienswijze bewoner Stationsstraat 107
7. Zienswijze bewoners Spoorlaan 1
8. Nota van zienswijzen en wijzigingen Stationsstraat 111, Deurne
9. Schema 'oud' bestemmingsplan --> 'nieuw' bestemmingsplan

Deurne, Nr. .. /

AAN DE RAAD,

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Stationsstraat 111 Deurne' ligt ter vaststelling voor. Op deze locatie is momenteel een niet meer in gebruik zijnd bedrijfsgebouw aanwezig. Het voorliggende bestemmingsplan maakt het oprichten van een woongebouw met daarin 8 appartementen mogelijk.

Bestuurlijk vooroverleg

Er heeft wettelijk verplicht bestuurlijk vooroverleg plaatsgevonden met Provincie en Waterschap (paragraaf 6.1. toelichting).

Het bestemmingsplan heeft vervolgens als ontwerp ter inzage gelegen. Er zijn zienswijze ontvangen van de bewoners van Spoorlaan 1 en Stationsstraat 107. Deze zienswijzen zijn beoordeeld en ze geven geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Verwezen wordt naar de nota van zienswijzen en wijzigingen Stationsstraat 111, Deurne.

2. Voorstel

1. In te stemmen met de Nota van zienswijzen Stationsstraat 111, Deurne.
2. Het bestemmingsplan 'Stationsstraat 111, Deurne'(NL.IMRO.0762.202119-C001 en ondergrond o_NL.IMRO.0762.BP202119-C001 dxf,) ongewijzigd vast te stellen, conform bijgevoegd concept-besluit.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

3. Beoogd effect

Te komen tot een nieuw juridisch-planologisch kader voor het perceel Stationsstraat 111, Deurne, waardoor ter plaatse een woongebouw voor acht appartementen kan worden opgericht.

4. Argumenten

1.1. De zienswijzen zijn beoordeeld en leiden tot niet een aanpassing van het bestemmingsplan

In de nota van zienswijzen en wijzigingen zijn de zienswijze samengevat en van een reactie voorzien. De zienswijzen hebben niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Korthedshalve wordt naar deze nota verwezen.

2.1 De ontwikkeling sluit aan bij het beleid uit de Woonvisie

De ontwikkeling sluit aan bij het woningbouwbeleid dat gericht is op woningbouw binnen bestaand stedelijk gebied, bij voorkeur nabij voorzieningen, door omzetting van bestaand vastgoed of door sloop-nieuwbouw.

Het initiatief betreft een kleinschalige transformatie van een leeg gekomen bedrijfslocatie met een verwilderde buitenruimte, waarbij in lijn met de huidige vraag naar woningen conform de Woonvisie gemeente Deurne 2019-2040, wordt voorzien in levensloopgeschikte koopappartementen voor 1 á 2 persoonshuishoudens. Hiermee

wordt voldaan aan de voorwaarden voor herstructureringslocaties binnen bestaand stedelijk gebied.

2.2 Ruimtelijk-planologisch is deze ontwikkeling aanvaardbaar

Uit de toelichting blijkt dat het plan voldoet aan het vereiste van een 'goede ruimtelijke ordening'. Het parkeren vindt op eigen terrein plaats. In verband met de ligging nabij de spoorlijn, is een Besluit hogere waarde Wet Geluidhinder genomen. Ook aan de vereisten met betrekking tot externe veiligheid wordt voldaan.

2.3 De (interim) Omgevingsverordening Noord-Brabant biedt mogelijkheden

Voldaan wordt aan de voorwaarden uit de (Interim) Omgevingsverordening Noord-Brabant. Er vindt geen wijziging plaats die provinciale belangen raakt.

2.4 De financiële haalbaarheid en uitvoerbaarheid is geborgd

In de Nota Kostenverhaal 2018 is opgenomen dat de gemeente het verhalen van kosten verzekert via het afsluiten van een anterieure exploitatieovereenkomst, met daarin verwerkt het verhalen van planschade. Met het afsluiten van een dergelijke overeenkomst is vastgelegd dat alle kosten verhaald kunnen worden op de initiatiefnemer van het plan en is het vaststellen van een exploitatieplan niet aan de orde.

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.

5. Kanttekeningen

N.v.t.

6. Financiën

Met initiatiefnemer 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 niet van toepassing.

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 in het Gemeenteblad en op de website van de gemeente.

9. Vervolg en evaluatie

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt 6 weken ter inzage gelegd (beroepstermijn). Deze is te raadplegen via de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Aanvullend is het bestemmingsplan te raadplegen via www.deurne.nl.

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. Halfman

G. Buter