Raadsvoorstel

Onderwerp:	vaststellen van het bestemmingsplan "Stedelijk gebied, Lindenhof Lage Mierde"
Datum B&W Besluit:	16 februari 2021
Vergaderdatum:	23 maart 2021
Registratienr.:	RA20.082
Opsteller:	Joep Gobbens
Portefeuillehouder:	de heer P.J.M. van de Noort wethouder

Voorstel

Te besluiten om:

1. Voor de locatie van en rondom het huidige appartementencomplex de Lindenhof in Lage Mierde een planologische regeling vast te leggen waarbij een nieuw appartementencomplex met hierin ruimte voor 40 zorgappartementen, 8 sociale appartementen en 4 reguliere appartementen, alsook 2 grondgebonden woningen ten noordwesten van het nieuwe appartementencomplex mogelijk worden gemaakt.

En hiervoor:

2. Het beeldkwaliteitsplan, dat als bijlage 1 bij de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen, vast te stellen;
3. Eén zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan geen aanleiding te laten zijn om het bestemmingsplan aan te passen;
4. De Nota van Zienswijzen van het bestemmingsplan “Stedelijk gebied, Lindenhof Lage Mierde” vast te stellen
5. Geen exploitatieplan vast te stellen;
6. Het bestemmingsplan “Stedelijk gebied, Lindenhof Lage Mierde” gewijzigd vast te stellen.

Inleiding

Een initiatiefnemer heeft plannen voor de herontwikkeling van de huidige locatie van de Lindenhof aan de Kloosterstraat 1 in Lage Mierde. De herontwikkeling bestaat uit de sloop van het huidige gebouw. Hiervoor in de plaats komt een woningcomplex bestaande uit 40 zorgappartementen, 2 algemene ruimtes voor de zorgappartementen 8 reguliere sociale appartementen en 4 reguliere appartementen. Daarnaast wil de initiatiefnemer in het noordwesten van het plangebied het planologisch mogelijk maken om 2 grondgebonden woningen te realiseren. De kapel blijft behouden en krijgt een nieuwe invulling.

Beoogd doel

Het bestemmingsplan maakt een herontwikkeling van het voormalige zorgcomplex de Lindenhof in Lage Mierde mogelijk. Daarnaast worden twee grondgebonden woningen mogelijk gemaakt ten noordwesten van het voormalige zorgcomplex.

Argumenten

1.1 Het bestemmingsplan maakt een herontwikkeling van het voormalige zorgcomplex de Lindenhof in Lage Mierde planologisch mogelijk
Het ontwerpbestemmingsplan maakt het planologisch mogelijk om op de voormalige locatie van de Lindenhof een nieuw zorgcomplex te realiseren. Ten opzichte van het huidige bestemmingsplan staat het voorliggend bestemmingsplan een hoger aantal woningen toe. Daarnaast biedt het voorliggend bestemmingsplan qua bouwregels ruimere mogelijkheden dan het huidige bestemmingsplan. Zo wordt het bouwvlak vergroot en wijzigt de toegestane bouwhoogte van 6 meter goothoogte en 9 meter nokhoogte naar 9,5 meter goothoogte en 12 meter nokhoogte.

1.2 Het initiatief draagt bij aan de uitgangspunten van de Kempische visie op wonen 2019-2023
In de Kempische visie op wonen 2019-2023 wordt de visie van het volkshuisvestelijk beleid van de gemeente beschreven. Hierin worden 5 speerpunten benoemd waaronder het versnellen van de bouwproductie op een zorgvuldige manier en het inzetten op het vergroten van het aanbod van betaalbare woningen. Het initiatief betreft een herontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied,

waarbij er voornamelijk sociale appartementen (zowel zorg als regulier) worden toegevoegd. Hiermee levert het initiatief een positieve bijdrage aan de uitgangspunten van de Kempische visie op wonen 2019-2023.

1.3 De gemeente loopt geen financiële risico's
Met de initiatiefnemer maakten we in een anterieure overeenkomst afspraken over het kostenverhaal. De initiatiefnemer heeft zelf de benodigde onderzoeken laten uitvoeren en stukken aangeleverd. Eventuele planschade wentelen we af op de initiatiefnemer. Ook dat staat in de overeenkomst. Hierdoor heeft het bestemmingsplan geen financiële gevolgen voor de gemeente en loopt de gemeente ook geen financiële risico's.

2.1 Met het beeldkwaliteitsplan zorgt u ervoor dat de beeldkwaliteit van het gebouw wordt gewaarborgd
Een beeldkwaliteitsplan dient als toetsingskader bij de welstandstoets. Het stelt kaders op voor aspecten die relevant zijn voor de uitstraling van het gebouw in relatie tot de omgeving. Het beeldkwaliteitsplan, dat als bijlage 1 bij de toelichting is opgenomen, geeft ruim voldoende kwaliteitseisen om de ruimtelijke kwaliteit van het te bouwen complex te waarborgen.

3.1 Er is één zienswijze ingediend over het ontwerpbestemmingsplan
Tijdens de ter inzage termijn van het ontwerpbestemmingsplan ontving u één zienswijze. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan moet u komen tot een beoordeling en afweging van deze zienswijze. Voor de beantwoording van de zienswijze verwijzen wij naar de Nota van Zienswijzen (bijlage 2). Hierin hebben we de zienswijze samengevat weergegeven en beantwoord.

4.1 De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen
De zienswijze geeft geen aanleiding om wijzigingen voor te stellen aan het bestemmingsplan. Dit staat beschreven in de Nota van Zienswijzen (bijlage 2).

4.2 Ambtshalve wijzigingen geven aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen
We constateerden dat het bestemmingsplan op een aantal onderdelen aangepast moet worden. Het betreffen wijzigingen in de planregels, verbeelding en toelichting. Deze zijn in de Nota van Zienswijzen toegelicht (bijlage 2).

5.1 Het kostenverhaal is 'anderszins' verzekerd
De Wet ruimtelijke ordening schrijft voor dat de gemeente de economische uitvoerbaarheid van een ruimtelijke ontwikkeling regelt (artikel 6.12 Wro). Dit kan door het vaststellen van een exploitatieplan door uw raad. U kunt hiervan afwijken, als het kostenverhaal op een andere manier geregeld is. Dit hebben we gedaan door een anterieure overeenkomst te sluiten met de initiatiefnemer. Daarin maakten we afspraken over het kostenverhaal. Op deze manier vervalt de wettelijke plicht van een exploitatieplan, omdat het kostenverhaal 'anderszins' verzekerd is. U moet dan wel expliciet besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen.

6.1 Het vaststellen van een bestemmingsplan is uw bevoegdheid
U bent verplicht om voor het hele grondgebied van de gemeente een of meer bestemmingsplannen vast te stellen, waarbij voor de goede ruimtelijke ordening de bestemming van de grond wordt aangegeven en met het oog op die bestemming regels worden gegeven (artikel 3.1 Wro). Met de vaststelling van dit bestemmingsplan voldoet u aan deze verplichting.

Consequenties

1.1 Tegen de vaststelling van het bestemmingsplan staat beroep open
Degenen die tijdig zienswijzen kenbaar hebben gemaakt kunnen rechtstreeks beroep indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dit heeft geen schorsende werking. Daarvan is wel sprake als er gelijktijdig een verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend. Tegen de wijzigingen kan iedereen beroep indienen.

Financiën

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomsten afgesloten. Hierin is geregeld dat alle kosten voor dit initiatief voor de initiatiefnemer zijn. Ook ligt hierin vast dat eventuele planschade voor de initiatiefnemer is. Zodoende loopt de gemeente geen financiële risico's.

Samen Doen

Voor een bestemmingsplan gelden op grond van de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht wettelijke procedures. In dit kader leggen we het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan ter inzage.

De initiatiefnemer heeft samen met dorpsraad Lage Mierde een klankbordgroep opgericht. Deze klankbordgroep bestaat uit inwoners van Lage Mierde. De klankbordgroep is tijdens de ontwikkelfase meerdere keren bijgepraat en om input gevraagd over de herontwikkeling. Deze input is door de initiatiefnemer gebruikt bij de verdere uitwerking van het plan.

Vervolg

We moeten dit raadsbesluit eerst bij de provincie aanmelden
Er is sprake van een gewijzigde vaststelling. Dit betekent dat we eerst Gedeputeerde Staten gedurende zes weken in de gelegenheid moeten stellen om te reageren op deze wijzigingen (artikel 3.8 lid 4 Wro). Pas daarna kunnen wij het gewijzigde vastgestelde bestemmingsplan bekendmaken en ter inzage leggen.

Definitief maken bestemmingsplan
Meteen na de vaststelling van het bestemmingsplan geven wij opdracht aan de initiatiefnemer het bestemmingsplan op basis van uw raadsbesluit aan te passen en definitief te maken.

Publicatie en ter inzage legging
We moeten het besluit over de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan binnen zes weken na uw besluit bekend maken (artikel 3.8 lid 4 Wro). Dit doen we via bekendmakingen in het Gemeenteblad, de Staatscourant en D'n Uitkijk. Vervolgens leggen we het bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage.

Inwerkingtreding bestemmingsplan
Als er geen verzoek om voorlopige voorziening wordt gevraagd, dan treedt het bestemmingsplan daags na afloop van de beroepsperiode in werking. Als er wel een verzoek om voorlopige voorziening wordt gevraagd, dan treedt het bestemmingsplan pas in werking daags nadat de Raad van State een uitspraak over het verzoek om voorlopige voorziening heeft gedaan, tenzij de Raad van State het verzoek om voorlopige voorziening toewijst.

Onherroepelijk worden bestemmingsplan
Als er geen beroep wordt ingediend, dan is het bestemmingsplan daags na afloop van de beroepsperiode onherroepelijk. Anders wordt het bestemmingsplan pas onherroepelijk daags nadat de Raad van State uitspraak heeft gedaan over het beroep, tenzij de Raad van State het bestemmingsplan vernietigt.

Bijlagen

1. Ontwerpbestemmingsplan "Stedelijk gebied, Lindenhof Lage Mierde"
2. Concept Nota van Zienswijzen

het college van burgemeester en wethouders,

mr. R.P.B.M. Brekelmans
secretaris

mw. A.J.M.H. van de Ven
burgemeester

Raadsbesluit

Vergaderdatum:	23 maart 2021
Onderwerp:	vaststellen van het bestemmingsplan "Stedelijk gebied, Lindenhof Lage Mierde"
Registratienummer:	

De raad van de gemeente Reusel-De Mierden;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 16 februari 2021

overwegende dat:

- de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is zekergesteld via het aangaan van anterieure overeenkomsten met de initiatiefnemer;
- het ontwerpbestemmingsplan “Stedelijk gebied, Lindenhof Lage Mierde” van 2 november 2020 tot en met 14 december 2020 ter inzage lag met de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen kenbaar te maken;
- de voorgeschreven kennisgevingen op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening hebben plaatsgevonden op 30 oktober 2020 in D’n Uitkijk, de Staatscourant, het Gemeenteblad en via de gemeentelijke website;
- Tijdens de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag één zienswijze kenbaar is gemaakt;
- de inhoud van het voorstel van burgemeester en wethouders aan de raad, met het nummer RA20.082 onderdeel uitmaakt van dit besluit;

Besluit

1. Voor de locatie van en rondom het huidige appartementencomplex de Lindenhof in Lage Mierde een planologische regeling vast te leggen waarbij een nieuw appartementencomplex met hierin ruimte voor 40 zorgappartementen, 8 sociale appartementen en 4 reguliere appartementen alsook 2 grondgebonden woningen ten noordwesten van het nieuwe appartementencomplex mogelijk worden gemaakt;
2. Het beeldkwaliteitsplan, dat als bijlage 1 bij de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen, vast te stellen;
3. Eén zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan geen aanleiding te laten zijn om het bestemmingsplan aan te passen;
4. De Nota van Zienswijzen van het bestemmingsplan “Stedelijk gebied, Lindenhof Lage Mierde” vast te stellen waarbij:
    a. Zienswijze 1 geen aanleiding vormt om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen
    b. Over te gaan tot het verwerken van de ambtshalve wijziging in het bestemmingsplan “Stedelijk gebied, Lindenhof Lage Mierde” zoals aangegeven in de Nota van Zienswijzen.
5. Geen exploitatieplan vast te stellen;
6. Het bestemmingsplan “Stedelijk gebied, Lindenhof Lage Mierde”:
    a. In pdf-formaat (toelichting, html-formaat (planregels) en gml-formaat (verbeelding) en met planidentificatie NL.IMRO.1667.BPLMlind3014-VAST en met de kadastrale ondergrond o_NLIMRO.1667.BPLMlind3014-VAST.dgn conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 van het Besluit ruimtelijke ordening in elektronische vorm vast te leggen en gewijzigd vast te stellen;
    b. De analoge (papieren) versie in de vorm van toelichting, regels en verbeelding gewijzigd vast te stellen, volgens de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte stukken.

De raad voornoemd,

de griffier,	de voorzitter,
mr. M. (Maarten) Olthuis	mw. A.J.M.H. van de Ven