

Adviesnota aan de raad

Raadsvergadering: 9 juli 2015
Agendanummer:
Team: SPP
Zaaknr: 83074-2015

Onderwerp: Voorstel verkoop klooster Nazareth en gewijzigde vaststelling bestemmingsplan.

Aan de raad

Inleiding

Met deze raadsnota wordt uw raad gevraagd om het bestemmingsplan voor klooster Nazareth gewijzigd vast te stellen en om in te stemmen met de verkoop van klooster Nazareth. Het raadsvoorstel dat in de commissie Ruimte is besproken is hierop aangepast. Inhoudelijk is de tekst met betrekking tot het bestemmingsplan ongewijzigd, de informatie met betrekking tot de voorgestelde verkoop van het klooster is toegevoegd.

Bestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan "Klooster Nazareth" heeft vanaf 5 juni 2013 zes (6) weken ter inzage gelegen. Tot en met 17 juli 2013 kon een ieder zijn of haar zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan indienen. Er zijn twee ontvankelijke zienswijzen ingebracht. De zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van de verbeelding, regels, toelichting en bijlagen. Met het voorstel tot vaststelling van dit bestemmingsplan hebben wij gewacht tot er meer duidelijkheid was over de marktconsultatie. Uit de marktconsultatie voor de ontwikkeling van het gebied Klooster Nazareth zijn twee ontwikkelaars geselecteerd. Uw raad heeft op 6 februari 2014 besloten dat met beide ontwikkelaars het gesprek kon worden aangegaan om tot verkoop van het klooster te komen. Vooruitlopend op de definitieve keuze van een ontwikkelaar hebben wij het bestemmingsplan zodanig aangepast dat het plan van deze ontwikkelaars in principe mogelijk is.

Op hoofdlijnen zijn de volgende wijzigingen aangebracht:

1. De ingediende zienswijze heeft op een onderdeel geleid tot aanpassing van de verbeelding en regels. Op de verbeelding ontbrak een bebouwingspercentage waardoor het in theorie mogelijk is de hele klooster tuin te bebouwen. Om dit te voorkomen is een maximaal bebouwingspercentage van 70% opgenomen.
2. De inschrijving voor het gebied Klooster Nazareth heeft geleid tot een stedenbouwkundig plan dat ook uitvoerbaar is. Om het plan mogelijk te maken dient het bestemmingsplan gewijzigd te worden vastgesteld volgens de bijlage 4 "ambtshalve aanpassingen". Concreet houdt dit onder meer in dat:
 - in het bestemmingsplan ontheffingsmogelijkheden zijn opgenomen, zodat de goot- en bouwhoogtes kunnen worden aangepast.
 - de algemene bouwhoogte (nokhoogte) van de grondgebonden woningen zijn verhoogd van 7 naar 10 meter.
 - dat de gemeentelijke monumenten: "hek rond de begraafplaats", "lijkenhuisje" en de "kloostermuur" niet op de verbeelding worden aangeduid. De bescherming van de monumenten is geregeld in de monumentenverordening.
 - de verdeling van het aantal te realiseren woningen tussen klooster en tuin is gewijzigd.
 - er referentiebeelden voor de ontwikkeling van Klooster Nazareth zijn opgenomen, ter toetsing van bouwplannen aan de gewenste beeldkwaliteit van het gebied.
 - niet langer de bomen, maar de waardevolle laanstructuur wordt aangeduid.
 - het bestemmingsplan is aangepast aan inmiddels gewijzigde regelgeving onder andere op het gebied van parkeren, milieu effect rapportage (MER) en de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Voorstel verkoop klooster Nazareth.

In 2000 is het kloostercomplex Nazareth door de gemeente aangekocht. De gemeente heeft het klooster enkele jaren gebruikt voor de huisvesting van het gemeentehuis waarna het gebouw aan diverse partijen werd verhuurd. In 2009 is met het project Nazareth gestart, met als doel herbestemming en restauratie van het klooster. In het kader van het project Nazareth zijn allerlei stappen doorlopen. Er is een Programma van Eisen opgesteld, de gebiedsvisie Nazareth is vastgesteld en in 2013 is een marktconsultatie gehouden. Als resultaat van de marktconsultatie heeft uw raad in februari 2014 de plannen van Bouwbedrijf A. Van Schijndel en BL Huisvesting geselecteerd en vervolgens het college de opdracht gegeven het gesprek met beide partijen aan te gaan met als doel de verkoop en herbestemming van klooster Nazareth.

Dit besluit heeft er toe geleid dat het college u nu ter instemming het voorstel voorlegt om het klooster te verkopen aan Beheermaatschappij A. Van Schijndel en BL Huisvesting.

Beslispunten

1. De zienswijzen ontvankelijk te verklaren zoals opgenomen in bijlage 3;
2. De ontvankelijke zienswijzen, zoals opgenomen in bijlage 2, te beantwoorden zoals opgenomen in bijlage 3;
3. Het bestemmingsplan "Klooster Nazareth" aan te passen volgens de ambtshalve wijzigingen zoals opgenomen in bijlage 4;
4. Het bestemmingsplan "Klooster Nazareth" met planidentificatie NL.IMRO.1652.GEMNAZARETH2012-VA01 gewijzigd vast te stellen met de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zoals opgenomen in bijlage 3 en 4;
5. Op grond van artikel 12a Woningwet in te stemmen met de bijlage "Referentiebeelden ontwikkeling Nazareth" en deze tevens onderdeel uit te laten maken van de gemeentelijke welstandsnota;
6. Gedeputeerde Staten te verzoeken akkoord te gaan met eerdere bekendmaking van het vastgestelde bestemmingsplan zodra deze medeoverheid kenbaar heeft gemaakt (g)een aanwijzing in de zin van artikel 3.8 lid 6 Wro te geven.
7. In te stemmen met de verkoop van klooster Nazareth aan Beheermaatschappij A. Van Schijndel en BL Huisvesting.

Dit onderwerp komt aan de orde in:

De raadsvergadering van 9 juli 2015.

Dit onderwerp is aan de orde geweest in:

- Raadsinformatienota inzake de bestemmingsplannen van april 2013.
- Raadsinformatienota van maart 2015.
- Commissie Ruimte van 18 juni 2015.

Samenhang met eerdere besluiten en/of beleidsprogramma / raadsprogramma

Het college heeft op 24 maart 2015 ingestemd met het voorstel om het bestemmingsplan ter vaststelling aan de raadsvergadering van 30 april 2015 aan te bieden.

De gemeenteraad heeft in februari 2014 de plannen van bouwbedrijf A. Van Schijndel en BL Huisvesting geselecteerd en vervolgens het college de opdracht gegeven het gesprek met beide partijen aan te gaan met als doel de verkoop en herbestemming van klooster Nazareth.

Beoogd effect

Dit bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om het gebied “Klooster Nazareth” een passende functie te geven in het centrum van Gemert en het klooster te restaureren - renoveren. In de kloostertuin kunnen maximaal 59 woningen worden gebouwd. Tevens wordt het mogelijk een woning te bouwen in de (voormalige) tuinen van de panden Kapelaanstraat 71-73 in Gemert.

Met de instemming van de gemeenteraad voor de verkoop van het klooster aan beheermaatschappij A. Van Schijndel en BL Huisvesting kan de verkoop van het klooster worden afgerond en kan gestart worden met de herbestemming van het kloostercomplex

Duurzaamheid

Het klooster wordt verbouwd waardoor milieuschadelijke bouwmaterialen kunnen worden verwijderd en het gebouw aan de eisen van de tijd gaat voldoen.

Argumenten

1.1 De ingediende zienswijzen zijn beoordeeld en zijn ontvankelijk.

De zienswijzen zijn beoordeeld waarbij geconcludeerd is dat de zienswijzen ontvankelijk zijn. Vervolgens is afgewogen of de zienswijzen moeten leiden tot aanpassing/wijziging van het vast te stellen bestemmingsplan. Een zienswijze heeft geleid tot het opnemen van een maximaal bebouwingspercentage.

2.1 De ambtshalve aanpassingen passen in de methodiek van een flexibel bestemmingsplan.

Door het bestemmingsplan op basis van de ambtshalve aanpassingen gewijzigd vast te stellen kan flexibel worden ingespeeld op de mogelijkheid om het ingediende plan of een ander plan te realiseren. De stedenbouwkundige wijzigingen passen in het stedelijke gebied van de dorpskern Gemert.

3.1 Het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

De ruimtelijke aspecten zijn afgewogen en getoetst. Het plan met inbegrip van alle benodigde planonderdelen voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. De benodigde onderzoeken zijn daarvoor uitgevoerd en de aanbevelingen zijn overgenomen in de regels, toelichting en de verbeelding van het bestemmingsplan.

3.2 Het plan legt in juridisch opzicht de ontwikkelingen vast en biedt na vaststelling ontwikkelingsmogelijkheden.

De mogelijkheden waar in het geldende bestemmingsplan ontwikkeld kan worden zijn beperkt tot het kloostergebouw. Het voorliggende bestemmingsplan laat woningbouw in de kloostertuin toe. Hiernaast biedt het ruimere mogelijkheden voor het kloostergebouw. In het kloostergebouw wordt een maatschappelijke herbestemming, kantoor-, “lichte” horeca- en/of woonfunctie mogelijk.

3.3 Het bestemmingsplan geeft duidelijkheid aan koper/ontwikkelaar en bevordert de verkoop.

Een vastgesteld bestemmingsplan voor het klooster, met daarin opgenomen bouwmogelijkheden van woningen en een passende herbestemming voor het kloostergebouw biedt duidelijkheid aan de toekomstige koper, waardoor een koper zijn plannen sneller kan realiseren. De risico's voor de koper/ontwikkelaar nemen daarmee af. Op dit moment kan er volgens het vigerende bestemmingsplan niet in het klooster gewoond worden en kan er niet in de tuin gebouwd worden. De systematiek van het bestemmingsplan biedt voldoende rechtszekerheid voor belanghebbenden en is flexibel.

7.1 De verkoopprijs is redelijk.

In de voorgaande periode is uitgegaan van een beoogde verkoopprijs van € 3.000.000. De onderhandelingen hebben geleid tot een bruto verkoopprijs van € 2.750.000 waarbij nog kosten moeten worden gemaakt voor parkeerplaatsen, asbestsanering en werkzaamheden aan de kloostermuur. Zie hiervoor ook de financiële paragraaf.

7.2 Stedenbouwkundige plan is akkoord bevonden.

Het stedenbouwkundige plan heeft voldoende kwaliteit en is door het college akkoord bevonden.

7.3 Getracht wordt de huidige gebruikers te herhuisvesten.

De gebruiksovereenkomsten met de huidige gebruikers worden opgezegd. Door beheermaatschappij A. van Schijndel en BL Huisvesting is toegezegd dat ze met de huidige gebruikers in gesprek zullen gaan over herhuisvesting in het klooster. Daar zijn verder geen toezeggingen over gedaan.

7.4 Koopovereenkomst wordt uitgewerkt in een contract.

De hoofdlijnen van de verkoop zijn in een overeenkomst vastgelegd. In de verkoopvoorwaarden is opgenomen dat deze hoofdlijnen worden uitgewerkt in een contract en dat dit contract voor 31 december 2015 is ondertekend.

Kanttekeningen

3.1 De indieners van zienswijzen kunnen tegen het besluit van de raad beroep aantekenen bij de Afdeling Bestuursrechtsspraak van de Raad van State.

3.2 Het plan is op een aantal punten gewijzigd ten opzichte van het ontwerp.

Normaliter vinden minder aanpassingen plaats tussen ontwerp en vaststelling van een bestemmingsplan. Juridisch gezien zijn deze wijzigingen mogelijk. Tegen de wijzigingen kan ook beroep worden ingesteld door andere appellanten dan de indieners van een zienswijze.

7.1 Contractbesprekingen kunnen leiden tot meningsverschillen.

De hoofdlijnen van de verkoop zijn vastgelegd in de koopvoorwaarden. Deze moeten worden uitgewerkt in een contract. Bij de contractbesprekingen kunnen alsnog meningsverschillen ontstaan over de interpretatie van de koopvoorwaarden waarbij die kunnen leiden tot andere financiële consequenties.

7.2 Met de bebouwing van de parkeerplaats kan de Rips niet worden heringericht tot volledige EVZ-zone.

Met het voorliggende stedenbouwkundige plan is er langs de Rips onvoldoende ruimte om een ecologische zone aan te leggen.

Vervallen "oude" regelgeving

De locatie Klooster Nazareth is gelegen in het geldende bestemmingsplan Centrumgebied Gemert 2012. De onderliggende bestemming is maatschappelijk. Dit bestemmingsplan zal voor dit gebied vervallen op het moment dat het nieuwe bestemmingsplan onherroepelijk wordt.

Financiën

Naar aanleiding van de afspraken over de verkoop van klooster 'Nazareth' is de bouwgrondexploitatie geactualiseerd. De hieronder beschreven financiële stand van zaken is in de jaarrekening 2014/bouwgrondexploitatie verwerkt.

Het negatieve resultaat van de bouwgrondexploitatie bedroeg bij de vaststelling door de gemeenteraad in november 2014 € 970.004. Als gevolg van de gemaakte afspraken is het negatieve resultaat opgelopen tot € 1.666.829. De risicovoorziening bouwgrond dient hierdoor verhoogd te worden met een bedrag van € 696.825. Dit verschil is als volgt te verklaren:

- € 250.000 lagere verkoop opbrengst
- € 300.000 kosten voor 30 parkeerplaatsen
- € 50.000 extra kosten bouw / woonrijp maken
- € 11.825 ambtelijke kosten.
- € 85.000 extra rentelast in verband minder opbrengst en hogere kosten.

In de jaarrekening 2014/1e actualisatie bouwgrondexploitatie 2015 is de risicovoorziening met dit bedrag aangevuld ten laste van de reserve afwaardering gronden.

Uitvoering

- Indien het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld, wordt het onverwijld naar de provincie toegezonden, omdat het plan is gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. De provincie heeft vervolgens zes weken om aan te geven of men akkoord is met het vastgestelde bestemmingsplan of dat men voornemens is een aanwijzing te geven, omdat men zich niet kan vinden in de voorgestelde wijzigingen;
- Na deze termijn zal het bestemmingsplan gepubliceerd worden waarmee de beroepstermijn van zes weken van start gaat. Na de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking.
- Er hoeft geen exploitatieovereenkomst afgesloten te worden, omdat het een verkoop door de gemeente betreft.
- Omdat de gemeente zelf eigenaar van het gebied Klooster Nazareth is en initiatiefnemer is van het opstellen van een herziening van het bestemmingsplan is een planschadeverhaalsovereenkomst niet aan de orde.
- In dit bestemmingsplan is één woning opgenomen voor een kavel achter de Kapelaanstraat. Hiervoor is door de gemeente een anterieure overeenkomst en een planschade-overeenkomst opgesteld, deze zijn door de eigenaar en de gemeente ondertekend.
- Na de instemming van de gemeenteraad met de verkoop van het klooster starten de besprekingen om voor 31 december 2015 tot een verkoopcontract te komen.

Bijlagen

1. Ingediende zienswijze
2. Nota beantwoording zienswijzen
3. Nota van Ambtshalve wijzigingen
4. Voorstel Raadsbesluit
5. Vast te stellen bestemmingsplan (digitaal)
6. Stedenbouwkundige plan klooster Nazareth

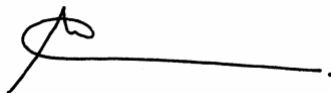
Ter inzage gelegde stukken

1. Ingediende zienswijze
2. Nota beantwoording zienswijzen
3. Nota van Ambtshalve Wijzigingen
4. Voorstel Raadsbesluit
5. Vast te stellen bestemmingsplan (digitaal)
6. Verkoop afspraken (vertrouwelijk)

Gemert, 23 juni 2015

het college van burgemeester en wethouders,
de loco-secretaris,

de burgemeester,



A.A. van de Voort



Drs. J. van Zomeren