

Adviesnota aan de raad

Raadsvergadering: 31 mei 2016
Agendanummer:
Team: VT
Zaaknr: 5512-2016

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Nazareth na tussenuitspraak Raad van State

Aan de raad

Inleiding

Uw raad heeft op 9 juli 2015 het bestemmingsplan Klooster Nazareth vastgesteld. Tegen dit besluit is beroep ingesteld bij de Raad van State door een omwonende. Op 17 februari 2016 heeft ons college de tussenuitspraak van de Raad van State inzake het bestemmingsplan Klooster Nazareth ontvangen. In de tussenuitspraak draagt de Raad van State de gemeenteraad op om de gebreken in het bestemmingsplan te herstellen.

Het gaat hierbij om twee zaken:

1. Om het resterende deel van de tuin te behouden dient 30% van de kloostertuin als groen bestemd te worden. Dit is niet in het plan gewaarborgd.
2. Hiernaast is aangegeven dat er minder woningen mogelijk gemaakt zullen worden dan in het vastgestelde plan.

Beslispunten

- | |
|--|
| <ol style="list-style-type: none">1. Kennis te nemen van de tussenuitspraak van de Raad van State over het bestemmingsplan Klooster Nazareth;2. Vast te stellen het gewijzigde bestemmingsplan Klooster Nazareth met de planaanduiding NL.IMRO.1652.GEMNAZARETH2012-VA02 op basis van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening jo 8.51a Algemene wet bestuursrecht jo 8:80a Algemene wet bestuursrecht;3. Dit besluit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken conform de aangehaalde uitspraak van de Raad van State. |
|--|

Dit onderwerp komt aan de orde in:

Commissie algemene zaken, financiën en vastgoed d.d. 11 mei 2016
Commissie ruimte en openbaar beheer d.d. 12 mei 2016

Samenhang met eerdere besluiten en/of beleidsprogramma / raadsprogramma

Het bestemmingsplan is vastgesteld in de raadsvergadering d.d. 15 juli 2015.

Beoogd effect

De gebreken in het bestemmingsplan "Klooster Nazareth" herstellen, zodat het bestemmingsplan in stand zal blijven bij de eind uitspraak van de Raad van State.

Argumenten

1.1 Het bestemmingsplan is niet vernietigd, de bestuurlijke lus is toegepast door de Raad van State.

De bestuurlijke lus is toegepast door de Raad van State. Het bestemmingsplan is niet vernietigd, maar de gemeenteraad wordt in de gelegenheid gesteld om binnen 18 weken na het verzenden van de tussenuitspraak het bestemmingsplan aan te passen.

1.2 Met dit voorstel wordt het bestemmingsplan "Klooster Nazareth" hersteld.

Bijgevoegd is het aangepaste bestemmingsplan. De aanpassingen in de tekst zijn geel gemarkeerd. In reactie op de twee aangegeven herstelpunten zijn de volgende wijzigingen aangebracht:

1. Op de **verbeelding** (plankaart) is een extra aanduiding opgenomen, waarmee de cultuurhistorisch waardevolle openbare groenvoorziening wordt aangegeven. Deze **aanduiding** is genoemd: "specifieke vorm van waarde – kloostertuin". Dit gebied beslaat 32% van de kloostertuin. Hier mag niet worden gebouwd, behalve het (te verplaatsen) monumentale lijkenhuisje.
In de **regels** van het plan is een aanlegvergunningstelsel opgenomen voor het uitvoeren van werkzaamheden die de cultuurhistorisch waardevolle zichtlijnen en padenstructuur kunnen aantasten.
Met deze planregeling zijn de belangrijke onderdelen van de kloostertuin als openbaar gebied aangemerkt, zodat voor het kloostercomplex de cultuurhistorische uitstraling wordt behouden. Zowel vanuit het klooster alsmede vanuit het appartementencomplex Mariënborg is de openheid geborgd, waarbij de bestaande zichtlijnen op de kloostertuin blijven bestaan. Deze onderbouwing is opgenomen in de **toelichting**.
2. Het maximaal te bouwen aantal woningen in de kloostertuin is teruggebracht van 59 woningen naar 54 woningen. Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om woningen in verschillende woningbouwcategorieën toe te staan. Zo kan er bijvoorbeeld gekozen worden voor woningbouw in een ruime opzet van 40 woningen dan wel maximaal 54 woningen in een gemixte opzet. In de laatste variant is het denkbaar dat er kleinere starterswoningen worden opgericht op kleinere kavels dan wel in gestapelde bouwvormen. Het nieuwe aantal woningen is een realistisch aantal en in een logische wijkopzet.

Kanttekeningen

1.1 De Raad van State betreft het besluit van de gemeenteraad in haar eind uitspraak.

Door de Raad van State is nu een tussenuitspraak gedaan. Er moet nog een eind uitspraak plaatsvinden. Het besluit van de gemeenteraad zal in deze eind uitspraak worden meegenomen.

1.2 Er zijn nog andere opties om de uitspraak van de Raad van State te verwerken.

Het is ook mogelijk om alleen in de planregels een voorwaardelijke bepaling op te nemen, waarmee wordt aangegeven dat minimaal 30% van de huidige tuin van klooster Nazareth, een openbare tuin blijft. Voordeel hiervan is dat er meer vrijheid is in de uiteindelijke invulling van het gebied. Er is meer ruimte om te schuiven met de woningen. Nadeel is dat op deze manier minder duidelijkheid voor belanghebbenden wordt gegeven over de uiteindelijke invulling van de tuin en dit minder rechtszekerheid geeft. Met name het aspect rechtszekerheid dient goed overwogen te worden. Het primaire plan gaf immers niet voldoende rechtszekerheid. Voorgesteld wordt om een aanduiding voor de tuin op de verbeelding aan te geven, zodat de rechtszekerheid optimaal gewaarborgd is.

Financiën

Met de vaststelling van dit gewijzigde bestemmingsplan kan de Raad van State uitspraak doen. Na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan kan de verkoop van het klooster worden geëffectueerd.

Juridische zaken

Door de voorgestelde plansystematiek is rechtsonzekerheid uit het primaire bestemmingsplan weggenomen. De onduidelijkheden c.q. mankementen uit het bestemmingsplan zijn hiermee weggenomen. Het plan voldoet hiermee aan een goede ruimtelijke ordening. We wijzen nadrukkelijk op het afbreukrisico om een andere plansystematiek vast te stellen die tot meer flexibiliteit zal zorgen. Meer flexibiliteit is immers meer rechts onzeker, wat de kans tot vernietiging vergroot.

De belangenafweging tussen enerzijds het bouwen alsmede het behoud van de waardevolle onderdelen van het kloostercomplex / tuin heeft op een gedegen manier plaatsgevonden. De bouw kan doorgaan alsmede de waardevolle onderdelen van het kloosterdeel worden behouden. Het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

Uitvoering

Het concept raadsbesluit wordt ter besluitvorming aan de gemeenteraad aangeboden voor de raadsvergadering van 31 mei 2016. Op deze manier voldoen we aan het verzoek van de Raad van State om het gebrek te repareren binnen een termijn van 18 weken na de tussenuitspraak.

Bijlagen

1. Aangepaste toelichting, regels en verbeelding van het bestemmingsplan "Klooster Nazareth"
2. Uitspraak Raad van State
3. Concept Raadsbesluit

Ter inzage gelegde stukken

1. Aangepaste toelichting, regels en verbeelding van het bestemmingsplan "Klooster Nazareth"
2. Uitspraak Raad van State
3. Concept Raadsbesluit

Gemert, 19 april 2016

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



A.A. van de Voort

de burgemeester,



M.F.A. van Diessen