

Adviesnota aan de raad

Raadsvergadering: 14 juli 2016
Agendanummer:
Team: VT
Zaaknr: 91000-2015 + 12166-2016

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan partiële herziening “Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, herziening locatie Vicaris van der Asdonckstraat 2016”

Aan de raad

Inleiding

Voor de herontwikkeling van het terrein aan de Vicaris van der Asdonckstraat, heeft het ontwerp van het bestemmingsplan partiële herziening “Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, herziening locatie Vicaris van der Asdonckstraat 2016”, ter inzage gelegen. Er zijn vier zienswijzen ingediend. Naar aanleiding daarvan en enkele ambtshalve aanpassingen wordt voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Beslispunten

1. De zienswijze ontvankelijk te verklaren zoals opgenomen in bijlage I;
2. De zienswijze zoals opgenomen in bijlage I te beantwoorden conform de antwoorden zoals opgenomen in bijlage I;
3. Het bestemmingsplan partiële herziening “Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, herziening locatie Vicaris van der Asdonckstraat 2016” aan te passen conform de ambtshalve aanpassingen zoals opgenomen in bijlage II;
4. Het bestemmingsplan partiële herziening “Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, herziening locatie Vicaris van der Asdonckstraat 2016” planidentificatie NL.IMRO.1652.VVDASDONCK-VA01 gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen zoals opgenomen in bijlage I en II;
5. 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.

Dit onderwerp is aan de orde geweest in:

- de collegevergadering 15 maart 2016 (ontwerp van het bestemmingsplan);
- de raadsinformatienota inzake de bestemmingsplannen april 2016 (ontwerp bestemmingsplan);
- het technisch beraad met de gemeenteraad 21 juni 2016 (vaststelling bestemmingsplan);
- de collegevergadering van 28 juni 2016 (vaststelling bestemmingsplan).

Samenhang met eerdere besluiten en/of beleidsprogramma / raadsprogramma

- het collegebesluit van 15 maart 2016 om het ontwerp van het bestemmingsplan conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening ter inzage te leggen;
- het collegebesluit van 28 juni 2016 om het bestemmingsplan ter vaststelling aan de gemeenteraad aan te bieden;
- het collegebesluit van 28 juni 2016 om de bruikleenovereenkomst met Fitland op te zeggen.

Beoogd effect

Vaststelling van het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, herziening locatie Vicaris van der Asdonckstraat 2016" voor de ontwikkeling van een 1^e lijnsgezondheidscentrum¹ inclusief 4 groepswoningen² én (in de toekomst) de realisatie van maximaal 25 woningen. Hiermee wordt invulling gegeven aan de afspraken uit de Samenwerkingsovereenkomst (SOK)³ tussen Goed Wonen en de gemeente om te komen tot een grondtransactie.

Argumenten

1 +2 *Er zijn vier zienswijzen ingediend:*

Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft met ingang van 21 maart 2016 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn vier zienswijzen tegen het bestemmingsplan ingediend. Omdat wij ons ambtelijk op onderdelen van enkele zienswijzen kunnen vinden, wordt voorgesteld om het bestemmingsplan op onderdelen aan te passen. De gehele beantwoording van de zienswijze is opgenomen in bijlage I: nota van zienswijze.

3. *Er zijn enkele ambtshalve aanpassingen voorbereid:*

- de gemeente heeft op 2 mei 2016 besloten om 'het plangebied betreffende archeologie vrij te geven'. Dit betekent dat de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 5 kan worden verwijderd;
- op 31 mei 2016 is de nieuwe woonvisie van de gemeente Gemert-Bakel vastgesteld. Naar aanleiding hiervan wordt voorgesteld het bestemmingsplan te actualiseren.

Alle aanpassingen zijn benoemd in bijlage II: ambtshalve aanpassingen.

4.1 *Met dit bestemmingsplan wordt invulling gegeven aan de afspraken uit de SOK³:*

Eerder hebben Goed Wonen en de gemeente een SOK³ gesloten t.a.v. vijf locaties binnen de gemeente. Eén van deze locaties betreft het onderliggend plangebied aan de Vicaris van der Asdonckstraat in Gemert. In ruil voor de mogelijkheid om ter plaatse woningbouw te kunnen realiseren is met Goed Wonen overeengekomen dat zij de onderliggende grond van de gemeente aankoopt.

4.2 *Dit bestemmingsplan maakt de volgende ontwikkeling mogelijk:*

Goed Wonen heeft er voor gekozen om het linkerdeel van het plangebied op korte termijn in te vullen met 1.230m² bruto vloeroppervlakte (bvo) maatschappelijk vastgoed én 1.630m² bvo. zorgwoningen in de vorm van een 1^e lijns-gezondheidscentrum¹ inclusief 4 groepswoningen met een maximale goot- en bouwhoogte van 8m (= 2 bouwlagen). Op het rechterdeel van het plangebied wordt door Goed Wonen de ontwikkeling van maximaal 25 woningen beoogd. Omdat Goed Wonen zich in eerste instantie wil concentreren op de realisatie van het gezondheidscentrum met groepswoningen, is ervoor gekozen om ten behoeve van het oprichten van de 25 woningen een uitwerkingsbevoegdheid op te nemen (middels de bestemming 'Wonen – uit te werken') op basis van artikel 3.6 eerste lid onder b Wro. Daarmee heeft het college van burgemeester en wethouders de verplichting heeft om binnen één bestemmingsplanperiode (= 10 jaar) het plan nader uit te werken.

4.3 *Het bestemmingsplan is niet in strijd met beleid en regelgeving:*

Uit de nadere toetsing is gebleken dat het bestemmingsplan in overeenstemming is met het gemeentelijk- en provinciaal beleid alsmede met de sectorale wetgeving. Het plan voldoet daarmee aan een goede ruimtelijke ordening.

4.4 *De gemeenteraad is bevoegd gezag:*

1. Bestaande uit huisartsenpraktijk en apotheek Gasthuis; Opdidakt en fysiotherapiepraktijk Vitaforum.

2. De 4 groepswoningen zijn bedoeld voor totaal voor 28 bewoners;

3. Samenwerkingsovereenkomst inclusief een anterieure overeenkomst van enkele woningbouwlocaties d.d. 6-2-2013.

De vaststelling van het bestemmingsplan is op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening de bevoegdheid van de gemeenteraad. Indien het college van burgemeester en wethouders akkoord is met de inhoud van het bestemmingsplan dient het plan ter vaststelling aan de gemeenteraad worden voorgelegd.

4.5 De gemeenteraad is eerder met een RIN over het bestemmingsplan geïnformeerd:

De raadsinformatienota (RIN) is bij de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan aangeboden aan de gemeenteraad. Daarmee is de gemeenteraad inhoudelijk geïnformeerd over het onderliggende bestemmingsplan. Naar aanleiding hiervan zijn geen nadere vragen gesteld.

Ter voorbereiding op de raadsvergadering heeft op 21 juni 2016 een technisch beraad met de gemeenteraad plaatsgevonden.

5. Na instemming van GS kan het bestemmingsplan gepubliceerd worden:

Indien het bestemmingsplan wordt vastgesteld wordt het onverwijld naar de provincie Noord Brabant toegezonden omdat het plan is gewijzigd ten opzichte van de ontwerp fase. De provincie heeft dan uiterlijk zes weken de tijd om aan te geven of men instemt met het vastgestelde bestemmingsplan of dat men een aanwijzing gaat geven op basis van artikel 3.8 lid 6 Wro. Als gevolg van beslispunt 4 kan, zodra deze medeoverheid kenbaar heeft gemaakt géén aanwijzing in te dienen, het bestemmingsplan worden gepubliceerd.

Kanttekeningen

1 t/m 3. Wijzigingen t.o.v. het ontwerp van het bestemmingsplan staan open voor beroep:

Omdat de voorgestelde zienswijze beantwoording (bijlage I) en ambtshalve aanpassingen (bijlage II) tot wijzigingen leiden, worden belanghebbende in de gelegenheid gesteld hier op te reageren. Naar verwachtingen zullen de voorgestelde wijzigingen echter niet tot bezwaren leiden.

Door de besloten vennootschap Fitland Groep B.V., de besloten vennootschap Fitland Vastgoed II B.V. en Fitland Gemert B.V., hierna aangeduid als Fitland, is een zienswijze ingediend. Zij is onder andere van mening dat het onderliggende bestemmingsplan niet kan worden vastgesteld omdat dit in strijd is met de overeenkomst van bruikleen die de gemeente met haar heeft.

Het is inderdaad correct door deze bruikleenovereenkomst het gebruik van de grond voor woningbouw wordt belemmerd. Als gevolg daarvan heeft de gemeente aangekondigd de bruikleenovereenkomst met Fitland op te zeggen. Indien Fitland hiertegen in beroep gaat, zal de civiele rechter over de opzegging van de bruikleenovereenkomst een uitspraak doen. Wanneer de rechter in het voordeel van Fitland beslist, dient Goed Wonen waarschijnlijk een claim tegen de gemeente in als hierdoor het bestemmingsplan niet kan worden uitgevoerd. Bij het opstellen van de SOK³ is namelijk aangegeven dat er géén belemmeringen zijn voor de beoogde ontwikkeling aan de Vicaris van der Asdonckstraat. Gedurende de bestemmingsplanprocedure is echter het bestaan van de aangehaalde bruikleenovereenkomst naar voren gekomen.

Fitland heeft aangegeven in overleg te willen met de gemeente om de beëindiging van de bruikleenovereenkomst te bespreken. Er wordt op korte termijn een overleg ingepland met Fitland.

4.1 Nieuwe planontwikkelingen kunnen leiden tot planschade (artikel 6.1 Wro):

In de SOK³ is overeengekomen dat eventuele planschade voor rekening van de gemeente is. Vanwege het feit dat er ter plaatse eerst geen bebouwing aanwezig was, worden wel enkele verzoeken tot planschade verwacht door zowel omwonenden als door Fitland. Het is vooraf niet in te schatten of deze een geslaagd beroep kunnen doen op planschade. Het betreft een inbreidingslocatie in een centrum dorpse omgeving. De eerste 2% aan planschade zal voor eigen rekening zijn van de omwonenden. Gezien de laatste jurisprudentie is het mogelijk dat percentage wordt verhoogd naar 5%. In het plangebied zijn namelijk passende bestemmingen

opgenomen voor een centrum dorpse wijk. Daarnaast is in het plan rekening gehouden met de omgeving. Dit voorkomt planschade.

4.2 De ontwikkeling voldoet niet aan het gemeentelijke HOOR⁴-beleid:

HOOR⁴ stelt dat per woning 75m² openbaar groen gerealiseerd moet worden. Gezien de oppervlakte van het plangebied én het bouwprogramma uit de SOK³, is het ruimtelijk onmogelijk om deze groennorm te halen. Omdat in de SOK³ is overeengekomen dat de gemeente verantwoordelijk is voor het ontwerp- en de uitvoering van het inrichtingsplan, heeft de afdeling Openbaar Beheer voorgesteld om af te wijken van HOOR⁴. Omdat afwijken een bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders betreft, is dit voorstel vóór de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan voorgelegd. Het college van burgemeester en wethouders heeft ingestemd om af te wijken van de SOK³.

Vervallen “oude” regelgeving

- het vigerende bestemmingsplan komt te vervallen op deze locatie;
- de bruikleenovereenkomst wordt ingetrokken.

Juridische zaken

- het bestemmingsplan is beoordeeld. De voorgestelde wijzigingen zijn verwerkt. Het bestemmingsplan is akkoord;
- het bestemmingsplan houdt voldoende rekening met de bestaande rechten en plichten van de omgeving;
- de bruikleenovereenkomst zal worden opgezegd, zodat het bestemmingsplan uitvoerbaar is binnen de planperiode van 10 jaar. We zijn van mening dat er geen sprake is van een evident privaatrechtelijk beletsel die de vaststelling van het bestemmingsplan in de weg staat;
- binnen Gemert-Bakel zijn voldoende terreinen om evenementen te houden. Hiermee is een goede belangenafweging ten grondslag aan het bestemmingsplan gelegd;
- de conclusies uit de onderzoeksrapporten zijn op de juiste manier verwerkt in het bestemmingsplan;
- het bestemmingsplan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

Uitvoering

1. de bruikleenovereenkomst met Fitland wordt opgezegd;
2. indien het bestemmingsplan wordt vastgesteld wordt het onverwijld naar de provincie toegezonden. De provincie heeft dan zes weken de tijd om al dan niet een aanwijzing te geven op het bestemmingsplan;
3. na deze termijn wordt het bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage gelegd voor de beroepstermijn. Hiervan vindt een (voor)aankondiging plaats in het Gemerts Nieuwsblad en de Staatscourant;
4. na de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking.

Bijlagen

1. Adviesnota voor de raad;
2. Raadsbesluit;
3. Bestemmingsplan (toelichting, planregels, verbeelding en bijlagen);
4. Zienswijzen;
5. Bijlage I: nota van zienswijzen;
6. Bijlage II: ambtshalve aanpassingen;
7. Verslag technisch beraad 21 juni 2016.

4. Handboek Ontwerp Openbare Ruimte.

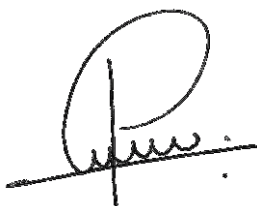
Ter inzage te leggen stukken

1. Raadsbesluit;
2. Bestemmingsplan (toelichting, planregels, verbeelding en bijlagen);
3. Zienswijzen;
4. Bijlage I: nota van zienswijzen;
5. Bijlage II: ambtshalve aanpassingen;
6. Verslag technisch beraad 21 juni 2016.

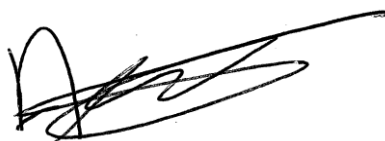
Gemert, 28 juni 2016

het college van burgemeester en wethouders,
de secretaris,

de loco-burgemeester,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized capital 'P' followed by a horizontal line and some smaller, less distinct characters.

A.A.T.G. Jansen MBA

A handwritten signature in black ink, featuring a large, stylized capital 'A' followed by several horizontal strokes and a long, sweeping line extending to the right.

mevrouw A.A.H.C.M. van Extel - van Katwijk