

Toelichting bij adviesnota aan het college van burgemeester en wethouders

Onderwerp	: Vaststelling bestemmingsplan 'Ommuurde tuin, kasteel Gemert' én definitief besluit voor omgevingsvergunning uitgebreide procedure <i>voor het restaureren van een tuinmuur, de reconstructie van een kas en de realisatie van 13 patiowoningen binnen de ommuurde tuin</i>		
Portefeuillehouder	: Wethouder H. Coppens		
Zaaknummer	: 70270-2023		
Naam auteur	: M. van Berlo, E. van den Kerkhof en M. van den Akker	Team	: VT + REO

Aanleiding:

Ten behoeve van de restauratie van de historische muur, de reconstructie van de kas én de realisatie van 13 patiowoningen binnen de ommuurde tuin hebben het bestemmingsplan én de omgevingsvergunning uitgebreide procedure voor de activiteiten 'bouwen', 'uitvoeren van een werk of werkzaamheden' en 'monumenten' vanaf 1 augustus 2023 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In het totaal zijn er 369 zienswijzen op het bestemmingsplan ingediend en 5 op de omgevingsvergunning.

Ten behoeve van de vaststelling van het bestemmingsplan is een nota 'beantwoording van zienswijzen' én een nota 'ambtshalve aanpassingen' opgesteld. Hiermee is het bestemmingsplan gereed is gemaakt voor de vaststelling. Voor de omgevingsvergunning is een beantwoording van de zienswijzen, een nota van ambtshalve aanpassingen en een definitief besluit opgesteld.

Beoogd effect: vaststelling bestemmingsplan 'Ommuurde tuin, kasteel Gemert' én een definitief besluit voor omgevingsvergunning uitgebreide procedure *voor het restaureren van een tuinmuur, de reconstructie van een kas en de realisatie van 13 patiowoningen binnen de ommuurde tuin* met als doel:

- Behoud van het Kasteel Gemert door ontwikkeling;
- Versterken van een goed woon- en leefklimaat;
- Ruimte bieden aan initiatieven.

Voorgeschiedenis

- Ten behoeve van de verkoop van het kasteel complex heeft de Congregatie van de Heilige Geest in 2017 een concept 'Ontwikkelperspectief inclusief 'Ruimtelijk kader' opgesteld. De gemeenteraad heeft tegen dit concept geen wensen en bedenken geuit en heeft vervolgens in november 2017 kennisgenomen van de 'Visie bereikbaarheid Kasteel Gemert' en de definitieve versie van het 'Ontwikkelperspectief';
- Nadat in 2018 het kasteel verkocht werd aan BL Huisvesting is een proces gestart voor de planontwikkeling. Door de *adviesgroepen Ruimte* en *Erfgoed* (bestaande uit medewerkers van de provincie Noord-Brabant, de Monumentencommissie, Rijksdienst Cultureel Erfgoed (RCE) en de gemeente Gemert-Bakel) zijn daarvoor kaders vastgesteld in het '*Programma van Eisen Ruimte kasteel Gemert*' en een '*Erfgoedkader kasteel Gemert*';
- Op 30 januari 2020 heeft de gemeenteraad onder restricties ingestemd met het '*Masterplan kasteel Gemert*¹' zoals door BL Huisvesting ingediend. De gemeenteraad heeft in de raadsvergadering van 30 januari 2020 restricties aan het plan gesteld. De gemeenteraad stemde niet in met een ondergronds theater, stelde een maximum aan het aantal parkeerplaatsen in de ommuurde tuin en verlegde het zoekgebied wonen in het totale carré. Ook werd gesteld dat de ontsluiting via de hoofdontsluitingswegen zou moeten worden geregeld;
- Op 8 juli 2021 zijn de geherdefinieerde kaders t.a.v. ruimte en erfgoed door de gemeenteraad vastgesteld t.b.v. het toetsingskader voor onderliggende ontwikkeling;
- Bebouwing op het planonderdeel bomencarré en de omvang van de parkeerlocatie op de landerijen stuitte op bezwaar van de provincie. De provincie en de gemeente zijn vervolgens in overleg getreden om te onderzoeken of de carré onbebouwd kon blijven en de parkeerlocatie op de landerijen verkleind kon worden. In het voorjaar van 2022 is samenwerking tussen de provincie, de gemeente, de ontwikkelmaatschappij Ruimte voor Ruimte en BL Huisvesting opgestart om te komen tot een oplossing voor het niet bebouwen van de bomencarré;

1. KASTEEL GEMERT: KNOOPPUNT VAN EUROPESE CULTUUR EN GESCHIEDENIS; MASTERPLAN HERSTEL, HERBESTEMMING EN TRANSFORMATIE. November 2019.

- Op 9 februari 2023 heeft BL Huisvesting het eindontwerp voor het kasteelcomplex aan de omgeving en de gemeenteraad gepresenteerd. Daarin is de samenhang van alle planonderdelen, het parkeren en de ontsluiting van het eindontwerp nader toegelicht. Onderliggende planontwikkeling betreft planonderdeel 2a van dit eindontwerp;
- Op 23 mei 2023 zijn, voor de gehele kasteelontwikkeling, de anterieure- en planschadeverhaals-overeenkomst getekend;
- Op 18 juli 2023 heeft het college van B&W besloten om het ontwerp van het bestemmingsplan én het besluit voor omgevingsvergunning uitgebreide procedure vanaf 1 augustus 2023 ter inzage te leggen.

Onderwerp is eerder aan de orde geweest in de:

- Vergaderingen college van B&W: zie bijlage 5 en zaaknummer 45781-2022;
- Raadsvergaderingen van: zie bijlage 5 en zaaknummer 45781-2022.

Voorgesteld besluit

1. De gemeenteraad kennis te laten nemen van de eerder genomen collegebesluiten, welke als zodanig zijn opgenomen in het onderliggende bestemmingsplan, om:
 - a. Géén m.e.r. maar een aanmeldnotitie vormvrije m.e.r op te stellen;
 - b. Af te wijken van de vastgestelde kaders door:
 - De bestaande aanbouwen aan de historische tuinmuur te behouden;
 - Binnen 5m¹ vanaf de historische tuinmuur halfverharding toe te staan;
 - Onder voorwaarden tuinafscheidingen toe te staan;
 - c. Af te wijken van het beleid 'bereikbaarheid en bluswater';
2. Akkoord te gaan met het gewijzigde bestemmingsplan 'Ommuurde tuin, kasteel Gemert'
3. Het gewijzigde bestemmingsplan 'Ommuurde tuin, kasteel Gemert' ter vaststelling aan de gemeenteraad aan te bieden voor de raadsvergadering van 1 februari 2024;
4. In te stemmen met 'Beeldkwaliteitsplan herontwikkeling 'Ommuurde Tuin' Kasteel Gemert (April 2023) en de gemeenteraad te verzoeken deze op grond van artikel 12a Woningwet in de raadsvergadering van 1 februari 2024 onderdeel uit te laten maken van de gemeentelijke welstandsnota;
5. De gemeenteraad voor te stellen géén exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in afdeling 6.4 Wro maar een anterieure overeenkomst aan te gaan;
6. De ingediende zienswijzen tegen de omgevingsvergunning te beantwoorden conform bijgevoegde 'nota van zienswijzen (omgevingsvergunning)';
7. Nadat de stukken zijn aangepast aan de 'nota van zienswijzen (omgevingsvergunning)', de definitieve beschikking omgevingsvergunning uitgebreide procedure voor het restaureren van een tuinmuur, de reconstructie van een kas en de realisatie van 13 patiowoningen binnen de ommuurde tuin te verlenen en gelijktijdig met het bestemmingsplan te publiceren (coördinatieregeling).

Afwijkend standpunt portefeuillehouder: n.v.t.

Duurzaamheid: n.v.t.

Bestuursstijl: *meeweten* (inwoner ontvangt informatie). Publicatie in Gemeenteblad, gemeenterubriek en op website.

Argumenten

1. *Dit betreffen voorbereidingshandelingen die eerder zijn getroffen door het college van B&W en waarover de gemeenteraad op de hoogte gebracht dient te worden:*
 Bij de besluitvorming over de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan heeft het college van B&W hiertoe besloten omdat:
 - a. Eerder door de ODZOB is geconcludeerd dat de beoogde planontwikkeling geen belangrijke nadelige milieugevolgen heeft mits er mitigerende maatregelen worden getroffen. De verankering hiervan is geborgd in de Wet natuurbescherming;
 - b. De adviesgroepen *Ruimte* en *Erfgoed* eerder als zodanig hebben geadviseerd:
 - Omdat hiermee de adviezen van de RCE en de Monumentencommissie worden opgevolgd: eerder heeft de gemeenteraad als voorwaarde gesteld dat een zone van 5 m¹ vanaf de tuinmuur gevrijwaard dient te blijven van bebouwing en verharding. Gezien de historische waarde van de bestaande aanbouwen aan de muur is door de RCE en de Monumentencommissie echter geadviseerd deze te behouden;

- Omdat hiermee de toegankelijkheid van de woningen én het plangebied wordt verruimd: eerder heeft de gemeenteraad als voorwaarde gesteld dat een zone van 5 m¹ vanaf de tuinmuur gevrijwaard dient te blijven van bebouwing en verharding. Om de aanbouwen (aan de historische muur) én de achterzijde van woningen goed te kunnen bereiken wordt door de initiatiefnemer daarbinnen echter een pad beoogd. Dit argument wordt vanuit de disciplines landschap, stedenbouw en beeldkwaliteit ondersteund mits deze wordt uitgevoerd in halfverharding. Daarnaast zijn zij van mening dat dit pad de beleefbaarheid van het plangebied voor voetgangers bevordert;
 - Vanwege een aanpassing in stedenbouwkundig ontwerp. Omdat in het beoogde stedenbouwkundig ontwerp de woningen met de voorzijde aan de midden ontsluiting en met de achterzijde op de muur of de moestuin zijn georiënteerd is een perceelafscheiding vereist. Vanwege de beeldkwaliteit dient deze enkel uitgevoerd te kunnen worden in natuurlijke materialen en in gedekte kleurstelling. Als gevolg hiervan is een verankering in het beeldkwaliteitplan (BKP) opgenomen;
- c. De Veiligheidsregio Brabant Zuid-Oost (VRBZO) heeft aangegeven dat sprake is van een minimaal risico. Naar aanleiding van het vooroverleg heeft de VRBZO laten weten dat de onderliggende planontwikkeling niet voldoet aan de beleidsregels t.a.v. bluswater en bereikbaarheid m.b.t. de bereikbaarheid van de hulpdiensten omdat de laatste 2 woningen in het plangebied (gelegen tegen Hopveld) niet bereikt kunnen worden met hogedruk stralen. Mocht er sprake zijn van brand in deze woningen dan zal deze bestreden moeten worden met lagedruk. Dit vergt meer opbouwtijd dan hogedruk, waardoor de kans op brandoverslag wordt vergroot (zie bijlage 8c en argument 3.3). 'Op grond van onderstaande toelichting in het advies van de VRBZO (in cursief) heeft het college ingestemd met deze afwijking: *'Maar, gezien het minimale risico van de beoogde ontwikkeling kan er voor deze ontwikkeling afgeweken worden van wat in het beleid staat wat betreft bereikbaarheid voor hulpdiensten. In de praktijk zal het erop neerkomen dat de brandweer hun voertuig zal parkeren voor de ingang van het plan op de Heilige Geestlaan en vanaf daar de slangen uit gaan rollen richting het object waar de brand zich voordoet. Dit betekent wel iets voor de afstand naar de dichtstbijzijnde bluswatervoorziening. Daaraan wordt voldaan door de brandkraan welke gelegen is in de Heilige Geestlaan voor pandnummer 4. Deze dient in de toekomst niet te worden gesaneerd door Brabant Water. Als deze brandkraan blijft bestaan is er voldoende bluswaterdekking voor het plan Ommuurde tuin.*

2.1 Er zijn in het totaal 369 zienswijzen ingediend:

Het ontwerp van het bestemmingsplan partiële herziening 'Ommuurde tuin, kasteel Gemert' heeft vanaf 1 augustus 2023 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In totaal zijn er 369 zienswijzen ingediend waarvan 354 zienswijzen in een totaalpakket zijn afgegeven. *De zienswijzen hebben o.a. betrekking op gevolgen van de bebouwing in het plangebied in relatie tot o.a. de 'Historische Buitenplaats' (o.a. zichtlijnen, cultuurhistorische en landschappelijk waarden), de verkeerstechnische gevolgen en de financiële onderbouwing.* Omdat wij ons gedeeltelijk in enkele zienswijzen kunnen vinden is in de nota van zienswijzen voorgesteld om het bestemmingsplan op een aantal onderdelen aan te passen. De gehele beantwoording van deze zienswijze is als bijlage opgenomen (nota van zienswijzen).

2.2 Er zijn enkele ambtshalve aanpassingen voorbereid:

Naast een aantal aanscherpingen in de plantoelichting wordt voorgesteld om het bestemmingsplan te actualiseren met een aangepaste Aeries berekening o.b.v. de methodiek van november 2023 én om het rapport t.a.v. verkeer en parkeren te vervangen door de actuele versie. Tevens wordt voorgesteld om het actuele eindontwerp, het ruimtelijk kader én uittreksel monumentenregister aan de planstukken toe te voegen. Voor een overzicht van alle ambtshalve aanpassingen zie de bijgevoegde nota.

3. De gemeenteraad is bevoegd gezag:

De vaststelling van het bestemmingsplan is op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening de bevoegdheid van de gemeenteraad. Indien het college van B&W akkoord gaat met de inhoud van het bestemmingsplan dient het ter vaststelling aan de gemeenteraad worden voorgelegd. Ter voorbereiding op de raadsvergadering is een technisch beraad ingepland met de gemeenteraad én is het bestemmingsplan geagendeerd voor de commissie Ruimte en Mobiliteit.

4. Het beeldkwaliteitsplan (BKP) beschrijft de gewenste beeldkwaliteit van de bebouwing en de buitenruimte en bevat toetsbare criteria:

In overeenstemming met de betrokken deeladviseurs heeft de initiatiefnemer een BKP op laten stellen. Deze is als voorwaarde verankerd in de planregels. Om hieraan te kunnen toetsen dient de gemeenteraad op grond van artikel 12a van de Woningwet, gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan, het BKP als onderdeel van de gemeentelijke welstandsnota vast te stellen (zie bijlage 4).

5. *Voor het bestemmingsplan is een anterieure overeenkomst gesloten:*

Op grond van artikel 6.24 Wro is op 23 mei 2023 voor de gehele kasteelontwikkeling een anterieure overeenkomst getekend zijn. Omdat de kosten daarmee op een andere manier zijn verzekerd is het vaststellen van een exploitatieplan o.b.v. artikel 6.2.1 Bro niet nodig.

6. *Tegen de ontwerp omgevingsvergunning zijn 5 zienswijzen ingediend:*

De ontwerp omgevingsvergunning heeft 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn 5 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn beantwoord in de 'nota van zienswijzen (omgevingsvergunning)' De zienswijzen leiden tot aanpassing van de definitieve beschikking omgevingsvergunning uitgebreide procedure.

7. *De stukken ten behoeve van de definitieve beschikking omgevingsvergunning uitgebreide procedure voldoen aan de gestelde eisen:*

Het college van B&W is bevoegd om een besluit te nemen op de aanvraag omgevingsvergunning uitgebreide procedure. Dit onderdeel van het coördinatiebesluit wordt daarom niet ter besluitvorming aangeboden aan de gemeenteraad. Wanneer uw college instemt met de 'nota van zienswijzen (omgevingsvergunning)' worden de stukken hier op aangepast. De *adviesgroepen Ruimte en Erfgoed* hebben in een eerder stadium positief geadviseerd en er wordt voldaan aan de technische eisen uit onder andere het bouwbesluit. Er zijn geen belemmeringen meer om de omgevingsvergunning te verlenen.

Kanttekeningen:

1. *Wijzigingen t.o.v. het ontwerp van het bestemmingsplan staan open voor beroep:*

Belanghebbenden worden in de gelegenheid gesteld te reageren op wijzigingen t.o.v. het ontwerp van het bestemmingsplan. Naar verwachtingen zullen de voorgestelde wijzigingen echter niet tot beroepschriften leiden.

2. *Nieuwe planontwikkelingen kunnen leiden tot planschade (artikel 6.1 Wro):*

Op basis van artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) kan iedereen, die als gevolg van een planontwikkeling schade lijdt, een verzoek om een tegemoetkoming van de lasten indienen. Op 23 mei 2023 is daarom een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten (zie bijlage 9). Eventuele planschade kunnen daarmee verhaald worden op de initiatiefnemer.

Financiën: de kosten voor de procedure van het bestemmingsplan worden door de initiatiefnemer betaald via een exploitatiebijdrage. Ten behoeve hiervan is een anterieure overeenkomst getekend. Voor de omgevingsvergunning(en) worden leges geheven. Eventuele planschade zal conform de planschadeverhaalsovereenkomst worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan.

Juridisch:

- Het bestemmingsplan is o.a. getoetst door de VRBZO t.b.v. de veiligheid en door de *adviesgroepen Ruimte en Erfgoed* aan de eerder vastgestelde kader. Op 1 onderdeel wordt gemotiveerd afgeweken van het beleid 'bereikbaarheid en bluswater' en op een 3-tal onderdelen wordt gemotiveerd afgeweken van deze kaders (zie beslispunt 1);
- Het bestemmingsplan en de overeenkomsten zijn juridisch getoetst en akkoord bevonden;
- De Crisis- en herstelwet is van toepassing op het plan. Op het besluit tot het vaststellen van het bestemmingsplan is afdeling 2 van hoofdstuk 1 de Crisis- en herstelwet (Chw) van toepassing omdat het plan meer dan 11 woningen bevat. Verdere informatie over de Crisis- en herstelwet is te raadplegen op www.wetten.overheid.nl;
- Het voorstel is vertraagd openbaar per 27 december 2023, belanghebbenden dienen eerst geïnformeerd te worden.

Uitvoering: na een positief collegebesluit is de procedure als volgt:

- Het bestemmingsplan wordt na instemming van het college van B&W ter vaststelling aan de

gemeenteraad aangeboden (= raadsvergadering 1 februari 2024). Voorafgaand maar uiterlijk gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan wordt ook het besluit over de hogere waarde genomen. Dit betreft echter een ambtelijke bevoegdheid;

- Ter voorbereiding op de raadsvergadering wordt het bestemmingsplan inclusief de daarop ingediende zienswijze(n) voorgelegd in het technisch beraad (= 10 januari 2024) én de commissievergadering (= 17 januari 2024);
- Op 1 februari 2024 besluit de gemeenteraad over de vaststelling van het bestemmingsplan;
- Na de vaststelling door de gemeenteraad start na de wettelijke mogelijkheid tot aanwijzing door Gedeputeerde Staten of de Inspecteur de beroepstermijn waarbij het bestemmingsplan en de definitieve beschikking omgevingsvergunning voor een periode van 6 weken ter inzage worden gelegd. Hiervan vindt een (voor)aankondiging plaats in het Gemerts Nieuwsblad en het Gemeentebled;
- Eén dag na de beroepstermijn:
 - o Treden het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning uitgebreide procedure in werking mits gedurende deze termijn niet is verzocht tot het treffen van een voorlopige voorziening²;
 - o Worden het vastgesteld bestemmingsplan en de omgevingsvergunning uitgebreide procedure onherroepelijk tenzij er bij de Raad van State beroep is ingesteld. In dat geval is pas sprake van een onherroepelijk bestemmingsplan en een onherroepelijke omgevingsvergunning na de uitspraak van de Raad van State over het ingestelde beroep, afhankelijk van de strekking van de uitspraak;
 - o In de publicatie is melding gemaakt dat het plan onder de Crisis- en herstelwet valt.

Bijlagen

1. Raadsbesluit én adviesnota aan de gemeenteraad;
2. a. Bijlage I: Nota van zienswijze bestemmingsplan incl. ingediende zienswijzen;
b. Nota van zienswijzen omgevingsvergunning incl. zienswijzen;
3. Bijlage II: ambtshalve aanpassingen;
4. Ontwerp van het bestemmingsplan (plantoelichting, planregels, verbeelding en bijlagen);
5. College- en raadsbesluiten.

2. In dat geval treedt het bestemmingsplan pas in werking nadat op het verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening is besloten.