

Adviesnota aan de raad

Raadsvergadering: 16 mei 2024
Agendanummer:
Team: REO
Zaaknr: 13954-2024

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan en exploitatieplan “Doonheide II, 1^e herziening”
Portefeuillehouder: wethouder H. Coppens
Zaaknummer: 13954-2024
Naam auteur: M.van Berlo en P. van den Oetelaar Team: VT en REO

Aan de raad

Inleiding

Op 17 februari 2022 heeft de gemeenteraad het bestemmings- en exploitatieplan ‘Doonheide II, Gemert’ vastgesteld. De initiatiefnemer is op grond hiervan aan de slag gegaan met de realisatie met de uitvoering van fasen 1 en 2 van Doonheide II. Voor de volgende ontwikkelfasen zijn de voorbereidingen gestart.

Als gevolg van voortschrijdend inzicht bij de initiatiefnemer (in samenspel met de architecten en uitvoerende partijen) en recente marktontwikkelingen (met name gestegen bouwkosten en veranderende behoeften van kopers), is echter op een aantal punten de behoefte ontstaan om flexibeler om te kunnen gaan met de werkwijze zoals vastgelegd in het exploitatieplan en de anterieure overeenkomst. Het gaat hierbij om de mogelijkheid om de:

- Realisatie van een beperkt aantal woningen, waaronder sociale huurwoningen, naar voren te halen in de planning (wat nu niet kan in verband met de fasering- en koppelingsregeling in het exploitatieplan);
- Beoogde woningen op grond van architectonische/stedenbouwkundige overwegingen in beperkte mate te kunnen uitwisselen tussen bouwvelden (is nu enkel mogelijk binnen de bouwvelden);
- Maximum verkoopprijzen van met name sociale koopwoningen te actualiseren c.q. aan te passen aan de prijsgrenzen van gemeente Gemert-Bakel en van het MRE (is nu feitelijk niet mogelijk doordat bij de vaststelling van het exploitatieplan en bestemmingsplan de grens is vastgesteld op €200.000,- uit de Wro voor sociale koop).

Om dit mogelijk te maken zijn het bestemmingsplan en exploitatieplan “Doonheide II Gemert, 1^e herziening” voorbereid, waarin:

- Een aanpassing van het huidige exploitatieplan door hoofdstuk 3 (toelichting op de regels) en hoofdstuk 6 (regels) te laten vervallen;
- Een wijziging van het huidige bestemmingsplan door het verwijderen van artikel 19.4 en het aanpassen van de begrippenlijst.

Daarnaast is een addendum bij de lopende anterieure overeenkomst opgesteld waarin de regels uit het exploitatieplan een plek krijgen. Dit addendum is reeds door de initiatiefnemer en de gemeente ondertekend. Bovengenoemde plannen hebben met ingang van 27 december 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen deze plannen.

Beslispunten

1. Het exploitatieplan “Doonheide II Gemert, 1^e herziening” met identificatiecode NL.IMRO.1652.EPDoonheideIIHZ1-VA01 vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan “Doonheide II Gemert, 1^e herziening” met identificatiecode NL.IMRO.1652.EPDoonheideIIHZ1-VA01 vast te stellen;

Dit onderwerp komt aan de orde in:

- Het technisch beraad met de gemeenteraad op 2 april 2024;
- De commissie Ruimte en Mobiliteit op 24 april 2024.

Dit onderwerp is aan de orde geweest in: de raadsinformatienota 'start procedure herziening bestemmingsplan en exploitatieplan 'Doonheide II'.

Samenhang met eerdere besluiten en/of beleidsprogramma/ raadsprogramma

- Het collegebesluit van 12 december 2023 om het ontwerp van het exploitatie- en bestemmingsplan ter inzage te leggen;
- Het collegebesluit van 26 maart 2024 om het exploitatie- en bestemmingsplan ter vaststelling aan de gemeenteraad aan te bieden.

Beoogd effect

- Het versterken van een goed woon- en leefklimaat;
- Ruimte bieden aan initiatieven.

Duurzaamheid: n.v.t.

Argumenten

1.1 Hiermee wordt tegemoet gekomen aan het verzoek tot meer flexibiliteit én behoud van de economische uitvoerbaarheid:

Door initiatiefnemer wordt meer flexibiliteit gewenst ten aanzien van de bouw mogelijkheden binnen Doonheide II. Zo wil men een andere bouwfaserings manier hanteren om het mogelijk te maken sommige bouwactiviteiten in de planning naar voren te halen. Dat is nu niet mogelijk door de eerder vastgestelde fasering en bijbehorende regels in het exploitatieplan. Ook wenst initiatiefnemer de mogelijkheid te hebben om enkele woningen tussen bouwvelden te kunnen wisselen om hiermee onder andere tot een betere verkaveling of tot een betere beeldkwaliteit te komen. Het exploitatieplan maakt dit niet mogelijk door de regel dat enkel binnen bouwvelden geschoven kan worden. Verder is er de wens bij initiatiefnemer om de verkoopprijs van de woningen beperkt aan te kunnen passen waarbij rekening gehouden wordt met gestegen bouwkosten. Met name in de categorie sociale koop is dat nu niet mogelijk doordat in het exploitatieplan (en bestemmingsplan) is vastgelegd dat dit maximaal €200.000,- kan zijn, op grond van de Wro. Dat is echter €30.000,- lager dan het huidige prijspeil binnen de regionale afspraken met het MRE en in de toekomst zal dit nog verder uitlopen. Door het ontbreken van de gewenste flexibiliteit om op dergelijke onderdelen aanpassingen te kunnen doen, komt de snelheid in uitvoering van het gehele plan Doonheide II onder druk te staan.

1.2 Met het overhevelen van regels uit het exploitatieplan naar de anterieure overeenkomst worden de afspraken tussen gemeente en initiatiefnemer privaatrechtelijk vastgelegd en biedt het zodoende de beoogde flexibiliteit:

Voor het plan Doonheide II geldt dat de afspraken tussen gemeente en initiatiefnemer zowel publiekrechtelijk via het exploitatieplan zijn vastgelegd als privaatrechtelijk via een anterieure overeenkomst (waar enkel privaatrechtelijk gebruikelijker is). Hier is destijds voor gekozen omdat met het exploitatieplan de gemeente de beschikking kreeg over een publiekrechtelijke terugvaloptie voor het kunnen toepassen van onder andere kostenverhaal voor bijvoorbeeld de situatie dat de gesloten anterieure overeenkomst (tussentijds) wordt ontbonden of beëindigd (bijv. als gevolg van faillissement van initiatiefnemer). De realisatie van het plan Doonheide II is inmiddels vergevorderd, het bouwtempo blijft onverminderd hoog en de samenwerking tussen gemeente en initiatiefnemer verloopt naar wens. Ook zijn diverse betalingen uit het exploitatieplan door initiatiefnemer gedaan voor in totaal meer dan €550.000,-. De noodzaak tot de publiekrechtelijke waarborgen is daarom minimaal geworden.

Bovendien leidt het uitvoerig publiekrechtelijk vastleggen van de regels voor planuitvoering, zoals oorspronkelijk is gedaan, ertoe dat voor gewenste wijzigingen (die niet binnen de afwijkingsregels vallen) telkens een herzieningsprocedure doorlopen moet worden, inclusief inzagetermijn en besluitvorming door de raad. Dit is relatief kostbaar en tijdrovend. Bovendien valt niet uit te sluiten dat, naast de hierboven genoemde gewenste wijzigingen, in de nabije toekomst nog andere wijzigingen gewenst worden door de initiatiefnemer. Dit doet geen recht aan de gewenste woningbouwversnelling van de gemeente. Om te voorkomen dat voor toekomstige (praktische) wijzigingen in de uitvoering van Doonheide II telkens een tijdrovende herzieningsprocedure van het exploitatieplan doorlopen dient te worden, is nu ook het voorstel om de specifieke regels en afspraken met betrekking tot uitvoering, kwaliteit en programmering enkel nog privaatrechtelijk vast te leggen in de anterieure overeenkomst. Daarmee blijft alles geborgd, maar ontstaat wel de nodige flexibiliteit om efficiënt met toekomstige wijzigingen om te kunnen gaan én wordt tegemoetgekomen aan de economische uitvoerbaarheid van Doonheide II. Door het overhevelen van de regels uit het exploitatieplan naar de lopende anterieure overeenkomst (door middel van een addendum) wordt het voortaan privaatrechtelijk vastgelegd. Voor wijzigingen zoals hierboven bedoeld volstaat dan besluitvorming door het college van B&W.

Het addendum is gezamenlijk opgesteld door initiatiefnemer en gemeente en bevat nadere bepalingen over onder andere:

- de te hanteren werkwijze bij toekomstige wijzigingen in de plannen;
- het verhalen van de gemeentelijke kosten op de initiatiefnemer;
- de doorwerking van de doelgroepenverordening Sociale woningbouw Gemert-Bakel en van de verordening middenhuur Gemert-Bakel.

Het betreft een anterieure overeenkomst op grond van artikel 6.24 Wro.

1.3 De gemeente blijft de toetsende partij en initiatiefnemer moet blijven voldoen aan de gestelde bepalingen, normen en regels:

Het overhevelen van de regels uit het exploitatieplan naar de lopende anterieure overeenkomst heeft geen gevolgen voor de toetsende rol van de gemeente. Ook blijven de kaders en normen waarop de gemeente toetst (bijvoorbeeld ten aanzien van verkeer, groen en water) onverkort van toepassing. Per ontwikkelfase en per aanvraag omgevingsvergunning dient initiatiefnemer aan te tonen dat voldaan wordt aan de normen, dit blijft ongewijzigd.

2.1 Hiermee wordt de koppeling tussen het exploitatieplan en bestemmingsplan verwijderd:

De herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk aangezien er een directe koppeling met het exploitatieplan is waar het gaat om de woningdifferentiatie en de bijhorende prijscategorieën (artikel 19.4 bestemmingsplan). De voorgestelde (partiële) wijziging van het bestemmingsplan betreft het uit de regels verwijderen van artikel 19.4, evenals het uit de lijst van begripsbepalingen halen van de woningcategorieën. De beoogde woningdifferentiatie is verder privaatrechtelijk geborgd waarbij de gemeente de toetsende partij blijft. In deze herziening worden de volgende planregels geschrapt:

- Artikel 1.31 (begrip: geliberaliseerde woning voor middenhuur);
- Artikel 1.44 (begrip: particulier opdrachtgeverschap);
- Artikel 1.47 (begrip: sociale huurwoning);
- Artikel 1.48 (begrip: sociale koopwoning);
- Artikel 19.4 (woningdifferentiatie);

Voor het overige blijven de planregels en de verbeelding in stand en zijn er geen wijzigingen ten opzichte van het bestemmingsplan Doonheide II Gemert.

2.2 Het bestemmingsplan is eerder besproken met de betrokken medeoverheden:

Conform de bestemmingsplanprocedure is bestuurlijk vooroverleg met de medeoverheden (provincie, waterschap en VRBZO) noodzakelijk. Hiervan kan worden afgeweken als deze partijen hebben aangegeven dat hier geen behoefte aan is óf wanneer de herziening gering of planologisch ondergeschikt is (artikel 3.1.1 Bro). Naar

aanleiding daarvan heeft op 19 juni 2023 een ambtelijk overleg met de provincie Noord-Brabant plaatsgevonden. Hierin is aangegeven dat 'er geen provinciale belangen in het geding zijn'. Voor de volledigheid hebben wij ook het waterschap Aa en Maas en de Veiligheidsregio Brabant- Zuidoost geïnformeerd over dit bestemmingsplan. Ook zij hebben aangegeven dat er voor hen geen belangen in het geding zijn.

2.2 Eerder heeft het college van B&W besloten dat géén aanmeldnotitie voor een vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld hoeft te worden:

Dit betreft een voorbereidingshandeling die eerder door het college van B&W is getroffen en waarover de gemeenteraad op de hoogte gebracht dient te worden. In de Wet milieubeheer (waarin de m.e.r. wettelijk is verankerd) is opgenomen dat onder bevoegd gezag verstaan wordt: *'het bestuursorgaan dat bevoegd is tot het voorbereiden dan wel vaststellen van een plan of een besluit'*. Bij een bestemmingsplan is het college van B&W het bestuursorgaan dat bevoegd is tot het voorbereiden ervan. Dit is bevestigd in jurisprudentie (ECLI:NL:RVS:2018:3131).

Bij de besluitvorming over de terinzagelegging van het ontwerp van het onderliggende bestemmingsplan heeft het college van B&W hiertoe besloten omdat:

- De beoogde ontwikkeling niet wordt gezien als een stedelijk ontwikkelingstraject;
- Het bestemmingsplan is van dien aard is dat geen gevolgen voor het milieu worden voorzien;

Er is geen enkele zienswijze ingediend tegen dit besluit.

Kanttekeningen

1.1 Er is gekozen voor een zo beknopt mogelijke herziening en planopzet:

Mede met het oog op de relatieve zwaarte van deze ruimtelijke procedure is gekozen voor een zo beknopt mogelijke aanpak. In het licht van de voorgestelde partiële herziening en de aard van de voorgestelde wijziging heeft initiatiefnemer geoordeeld dat het opnieuw voeren van een omgevingsdialoog geen toegevoegde waarde heeft en dat actualisatie van de diverse onderzoeken niet aan de orde is. De beoogde BP-herziening leidt volgens initiatiefnemer niet tot ruimtelijke veranderingen, niet tot een ander woonbeeld en heeft geen financiële gevolgen voor bijvoorbeeld omwonenden.

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

Op basis van artikel 6.1 Wro kan iedereen, die als gevolg van een planontwikkeling schade lijdt, een verzoek om een tegemoetkoming van de lasten indienen. Om eventuele lasten te verhalen op de initiatiefnemer is eerder een planschadeverhaalsovereenkomst getekend.

Vervallen "oude" regelgeving: n.v.t.

Uitvoering

1. Indien de plannen worden vastgesteld door de gemeenteraad start binnen 2 weken de beroepstermijn waarbij de plannen wederom voor een periode van 6 weken ter inzage worden gelegd. Hiervan vindt een (voor)aankondiging plaats in het Gemerts Nieuwsblad en het Gemeenteblad. Hierbij is de Crisis- en herstelwet van toepassing;
2. Eén dag na de beroepstermijn:
 - o Treden beide plannen in werking mits gedurende deze termijn niet is verzocht tot het treffen van een voorlopige voorziening;
 - o Worden beide plannen onherroepelijk tenzij er bij de Raad van State (RvS) beroep is ingesteld. In dat geval is pas sprake van een onherroepelijk bestemmingsplan en exploitatieplan na de uitspraak van de RvS over het ingestelde beroep, afhankelijk van de strekking van de uitspraak.

Bijlagen

1. Raadsbesluit;
2. Ontwerp exploitatieplan "Doonheide II Gemert, 1^e herziening" en Ontwerp bestemmingsplan "Doonheide II Gemert, 1^e herziening";
3. Addendum anterieure overeenkomst.

Ter inzage te leggen stukken

1. Raadsbesluit;
2. Vastgesteld bestemmingsplan "Doonheide II Gemert, 1^e herziening";
3. Vastgesteld exploitatieplan "Doonheide II Gemert, 1^e herziening".

Gemert, 26 maart 2024

het college van burgemeester en wethouders,
de loco secretaris,

de burgemeester,



A. van de Voort



ing. M.S. van Veen