

Informatienota voor de raad (RIN)

Portefeuillehouder	:	wethouder H. Coppens
Behandelend ambtenaar	:	S. Kern
Zaaknummer	:	34720-2023
Bijlagen	:	--
Datum B&W vergadering	:	12 december 2023

Onderwerp: start procedure herziening bestemmingsplan en exploitatieplan 'Doonheide II'

Aan de gemeenteraad,

Kennis te nemen van

Het in procedure brengen van het ontwerp-bestemmingsplan 'Doonheide II, 1e herziening', van het ontwerp-exploitatieplan 'Doonheide II, 1e herziening' en het aanvullen van de lopende anterieure overeenkomst middels een addendum.

Inleiding

Op 17 februari 2022 heeft de gemeenteraad het bestemmings- en exploitatieplan 'Doonheide II, Gemert' vastgesteld (met het identificatienummer NL.IMRO.1652.BPDoonheidell-VA01 en NL.IMRO.1652.EPDoonheidell-VA01). Deze zijn inmiddels onherroepelijk.

De initiatiefnemer is op grond hiervan voortvarend aan de slag gegaan met de realisatie en in het afgelopen anderhalve jaar zijn fasen 1 en 2 van Doonheide II in uitvoering genomen. Voor de volgende ontwikkelfasen zijn de voorbereidingen gestart. De realisatie van Doonheide II is in volle gang. Als gevolg van voortschrijdend inzicht bij de initiatiefnemer (in samenspel met de architecten en uitvoerende partijen) en recente marktontwikkelingen (m.n. gestegen bouwkosten en veranderende behoeften van kopers), is op een aantal punten de behoefte ontstaan om flexibeler om te kunnen gaan met de werkwijze zoals vastgelegd in het eerder vastgestelde exploitatieplan (d.d. 17 februari 2022) en de anterieure overeenkomst Doonheide II. 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 i.v.m. de fasering- en koppelingsregeling in het EP);
- beoogde woningtypes in beperkte mate te kunnen uitwisselen tussen bouwvelden (is nu enkel mogelijk binnen de bouwvelden);
- de 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 vaststelling EP en BP de grens is vastgesteld op €200.000,- uit de Wro voor sociale koop).

Voor bovenstaande flexibiliteit in bouwfasering en woningbouwmogelijkheden bieden het huidige exploitatieplan en bestemmingsplan geen afwijkingsruimte. Om dit toch mogelijk te maken heeft de initiatiefnemer verzocht het exploitatie- en bestemmingsplan "Doonheide II, Gemert" te herzien. Hiervoor zijn de benodigde planstukken voorbereid. Concreet betekent dit:

- een aanpassing van het huidige exploitatieplan door hoofdstuk 3 (toelichting op de regels) en hoofdstuk 6 (regels) te laten vervallen;
- een partiële herziening van het huidige bestemmingsplan Doonheide II: dit is noodzakelijk omdat er een directe koppeling bestaat tussen het bestemmingsplan en het exploitatieplan waar het gaat om de woningdifferentiatie en de bijhorende prijscategorieën (artikel 19.4 van het bestemmingsplan). De voorgestelde (partiële) wijziging van het bestemmingsplan betreft het uit de regels verwijderen van artikel 19.4, evenals het aanpassen van de begrippenlijst door het verwijderen van de begripsbepalingen t.a.v. woningcategorieën. De

beoogde woningdifferentiatie is voortaan enkel (zie onder b) privaatrechtelijk geborgd waarbij de gemeente de toetsende partij blijft.

- het opstellen van een addendum bij de lopende anterieure overeenkomst waarin de te vervallen regels en kwaliteitsvereisten uit het EP en BP een plek krijgen;

Kernboodschap

De gemeente Gemert-Bakel gaat groeien tot 35.000 inwoners. Groei biedt kansen om een aantrekkelijk woon- en leefklimaat te blijven bieden. De komende tien jaar bouwen we 2.400 woningen, voor onze eigen inwoners, voor werknemers én voor de regio. Om de ambtelijke capaciteit en de schaarse gouden handjes in de bouw zo efficiënt mogelijk in te zetten, is er door het college gekozen om te prioriteren in de woningbouwprojecten die voor een versnelling zorgen. De prioriteit ligt daarom op grote projecten zoals Doonheide II.

Met het in procedure brengen van het ontwerp-bestemmingsplan en ontwerp-exploitatieplan 'Doonheide II, 1e herziening' wordt tegemoetgekomen aan de wens van initiatiefnemer voor meer flexibiliteit in de uitvoering. Hiermee behoudt Gemert-Bakel snelheid in de woningbouwontwikkeling, wordt er ruimte geboden aan initiatieven die passen in de huidige markt en waaraan behoefte is in Gemert-Bakel, en realiseren we een goed woon- en leefklimaat in onze gemeente. Voor (toekomstige) inwoners betekent dit dat het aanbod aan geschikte betaalbare woningen in Gemert gestimuleerd blijft.

Vervolgstappen en communicatie

Na een positief collegebesluit is de procedure voor het exploitatie- en bestemmingsplan als volgt:

- Het ontwerp van beide plannen wordt voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd en zijn beide (middels afspraak) in te zien bij de gemeente én raadpleegbaar via de site www.ruimtelijkeplannen.nl. Hiervan vindt een (voor)aankondiging plaats in het Gemerts Nieuwsblad en het Gemeenteblad;
- Eventueel ingebrachte zienswijzen worden, na de inzage termijn, ambtelijk voorbereid. Indien deze zienswijzen daartoe aanleiding geven, wordt aan het college van B&W voorgesteld het betrokken plan gewijzigd aan de gemeenteraad aan te bieden;
- Ter voorbereiding op de commissievergadering wordt een ambtelijk overleg met de gemeenteraad georganiseerd om het bestemmingsplan inclusief de daarop ingediende zienswijzen door te nemen. De gemeenteraad wordt hiermee voorbereid voor de besluitvorming tot vaststelling van het bestemmingsplan;
- De zakelijke samenvatting van de gesloten addendum anterieure overeenkomst en planschadeverhaalsovereenkomst zal overeenkomstig het bepaalde in artikel 6.24 Wro op de gebruikelijke manier worden gepubliceerd;
- Na instemming van het college van B&W worden de plannen ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden;
- Na de vaststelling van het bestemmingsplan start ná de wettelijke mogelijkheid tot aanwijzing door Gedeputeerde Staten of de Inspecteur, de beroepstermijn waarbij de plannen wederom voor een periode van 6 weken ter inzage worden gelegd. Ook hiervan vindt een (voor)aankondiging plaats in het Gemerts Nieuwsblad en het Gemeenteblad;
- Eén dag na de beroepstermijn:
 - o treedt het vastgestelde bestemmingsplan in werking mits gedurende deze termijn niet is verzocht tot het treffen van een voorlopige voorziening. In dat geval treedt het bestemmingsplan pas in werking nadat op het verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening is besloten;
 - o wordt het vastgesteld bestemmingsplan onherroepelijk tenzij er bij de Raad van State beroep is ingesteld. Dan wordt het plan pas onherroepelijk na de uitspraak van de Raad van State over het ingestelde beroep, afhankelijk van de strekking van de uitspraak.

Financiën

Voor de beoogde herziening is een addendum, horende bij de lopende anterieure overeenkomst, opgesteld en afgesloten. Hiermee worden de gemeentelijke kosten verrekend.

Deze raadsinformatienota is besproken in de B&W vergadering op genoemde datum.