

Adviesnota aan de raad

Raadsvergadering:

17 februari 2022

Agendanummer:

Team: SPP

Zaaknr: 2847-2022

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan en exploitatieplan "Doonheide II Gemert".

Aan de raad

Inleiding

Ten behoeve van woningbouwproject Doonheide-Boekelseweg hebben het ontwerpbestemmingsplan en ontwerpexploitatieplan "Doonheide II Gemert" vanaf 17 november 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen. De ingekomen zienswijzen zijn verwerkt en enkele ambtshalve aanpassingen zijn doorgevoerd in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Inmiddels zijn het bestemmingsplan en exploitatieplan gereed gemaakt voor de vaststelling.

Beslispunten

1. In te stemmen met de aanmeldnotitie milieueffectrapportage (m.e.r.) en er geen milieueffectrapport hoeft te worden opgesteld;
2. In te stemmen met de grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico (PR) met betrekking tot het lpg-vulpunt aan de Boekelseweg en akkoord te gaan met de opgenomen verantwoordingsplicht van het groepsrisico (GR);
3. De zienswijzen inzake het bestemmingsplan ontvankelijk te verklaren zoals opgenomen in bijlage 2;
4. De zienswijzen inzake het bestemmingsplan "Doonheide II Gemert" te beantwoorden volgens bijgevoegde antwoorden opgenomen in bijlage 2;
5. Het bestemmingsplan "Doonheide II Gemert" en het exploitatieplan "Doonheide II Gemert" aan te passen en aan te vullen volgens de ambtshalve aanpassingen zoals opgenomen in bijlage 3;
6. Het bestemmingsplan "Doonheide II Gemert" met planidentificatie NL.IMRO.1652.BPDoonheidell-VA01 gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen zoals opgenomen in bijlage 4;
7. 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;
8. Het exploitatieplan "Doonheide II" met planidentificatie NL.IMRO.1652.EPDoonheidell-VA01 vast te stellen zoals opgenomen in bijlage 5;
9. De (externe) rente- en disconteringsvoet voor ramingen van kosten en opbrengsten in de exploitatieopzet van (herzieningen van) exploitatieplannen vanaf een peildatum van op of na 1 juli 2021 vast te stellen op een percentage van 2,93% per jaar;

10. In te stemmen met het toevoegen van het beeldkwaliteitsplan "BKP Doonheide II Stedenbouwkundig plan" aan de gemeentelijke welstandsnota.

Dit onderwerp komt aan de orde in:

Commissie Ruimte en Mobiliteit d.d. 9 februari 2022.

Samenhang met eerdere besluiten en/of beleidsprogramma / raadsprogramma

- het collegebesluit van 9 november 2021 om het ontwerp van het bestemmingsplan en het ontwerp-exploitatieplan ter inzage te leggen;
- het collegebesluit van 1 februari 2022 om het bestemmingsplan en het exploitatieplan ter vaststelling aan de gemeenteraad aan te bieden.

Beoogd effect

- het versterken van een goed woon- en leefklimaat door het realiseren van een woonwijk met maximaal 288 woningen en gezondheidscentrum in Gemert;
- ruimte bieden aan initiatieven.

Duurzaamheid

Het realiseren van een toekomstbestendige woonwijk die voorziet in de vraag om huisvesting.

Argumenten

1. Geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.

De aanmeldnotitie vormvrije milieueffectrapportage (m.e.r.) is getoetst aan de geldende wet- en regelgeving. De omstandigheden waaronder de voorgenomen activiteit wordt ondernomen leiden niet tot zodanige nadelige gevolgen voor het milieu dat het opstellen van een milieueffectrapport noodzakelijk is.

Een besluit op een vormvrije m.e.r. is de bevoegdheid van de gemeenteraad.

2.1 Er wordt een veilige woon- en leefomgeving gerealiseerd

De gemeenteraad is het bevoegd gezag voor het accepteren van de grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico (PR) met betrekking tot het lpg-vulpunt aan de Boekelseweg en voor het accepteren van de verantwoordingsplicht van het groepsrisico (GR). Het plan ligt in het invloedsgebied van het lpg-vulpunt aan de Boekelseweg. Door het opleggen van beperkingen op de bestemmingen en het opstellen van bestemmingsplanregels (o.a. bouwvoorschriften) wordt een veilige woon- en leefomgeving gerealiseerd. Het plan is hiervoor getoetst door de ODZOB en de VRZOB.

3.1 De zienswijzen zijn beoordeeld en zijn ontvankelijk

4.1 Er zijn zienswijzen ingediend. De zienswijzen worden op onderdelen gedeeld en leiden tot wijziging van het ontwerpbestemmingsplan met name tot een verbetering van de motivering

Het ontwerpbestemmingsplan is op 17 november 2021 ter inzage gelegd. Er zijn 8 zienswijzen ingediend. Samengevat betreffen de zienswijzen de volgende onderwerpen:

1. Verkeer;
2. Stedenbouw;
3. Overlast;
4. Natuur en landschap;
5. Planschade.

N.a.v. de zienswijzen is een deel van Cathelijn Badenstraat komen te vervallen. De bestemming "Verkeer" is gewijzigd naar "Wonen". Hiermee is ook het stedenbouwkundig plan gewijzigd. Tevens is de verkeersbestemming van Moederkruid verbreed om een eventueel gewenste verbreding van Moederkruid met 1 meter mogelijk te maken, als dat nodig mocht zijn. Daarnaast zijn extra onderzoeksrapporten toegevoegd en is de toelichting van het bestemmingsplan gewijzigd. De gehele beantwoording van de zienswijzen is opgenomen in bijlage 2: Bijlage I Nota van zienswijzen.

5.1 Er zijn enkele ambtshalve aanpassingen van het bestemmingsplan voorbereid

N.a.v. een zienswijze is de verkeerskundige ontsluiting via de Cathelijn Badenstraat bezien. Geconcludeerd is dat deze weg kan komen te vervallen. Voor het betreffende deel is de bestemming gewijzigd van "Verkeer" naar "Wonen". Tevens is de bestemming "Verkeer" voor de weg Moederkruid met 1 meter verbreed om een eventueel gewenste verbreding mogelijk te maken, indien dit noodzakelijk wordt geacht. Naar aanleiding van een reactie van het waterschap Aa en Maas zijn enkele tekstuele aanscherpingen verwerkt.

De genoemde wijzigingen leiden ook in het exploitatieplan tot aanpassingen van enkele kaarten, de financiële doorrekening en de toelichting. Voor een overzicht van alle wijzigingen zie bijlage 3: Bijlage II ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan en exploitatieplan.

6.1 Met dit plan worden 288 woningen en een ruimte voor een gezondheidscentrum, inclusief infrastructuur, groen en water in Gemert gerealiseerd

Het plan is ambtelijk getoetst en rijp voor besluitvorming.

6.2 Met dit plan wordt gekomen tot een goede ruimtelijke inrichting van een nieuwe woonwijk in Gemert

6.3 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 burgemeester en wethouders akkoord is met de inhoud van het bestemmingsplan dient het plan ter vaststelling aan de gemeenteraad te worden voorgelegd.

6.4 De gemeenteraad is over het bestemmingsplan geïnformeerd

Bij de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingplan is een raadsinformatienota (RIN) aangeboden aan de gemeenteraad. Ter voorbereiding op de raadsvergadering is twee keer een technisch beraad ingepland met de gemeenteraad én is het bestemmingsplan geagendeerd voor de commissie Ruimte en Mobiliteit.

7.1 Na instemming van het college van Gedeputeerde Staten kan het bestemmingsplan gepubliceerd worden

Indien het bestemmingsplan wordt vastgesteld wordt het onverwijld naar het college van Gedeputeerde Staten toegezonden omdat het bestemmingplan gewijzigd is vastgesteld. Conform artikel 3.8 lid 6 Wro heeft het college van Gedeputeerde Staten maximaal zes weken de tijd om aan te geven of men akkoord is met het bestemmingsplan of dat men voornemens is een aanwijzing te geven. Indien het college van Gedeputeerde Staten eerder instemt met de vaststelling van het bestemmingsplan kan het op basis van dit besispunt eerder worden gepubliceerd.

8.1 Kostenverhaal en woningbouwsegmentering is zeker gesteld

Voor het plan is een anterieure overeenkomst en een exploitatieplan opgesteld. Hiermee zijn de gemeentelijke belangen zoals het kostenverhaal, de planning en de realisatie van de woningbouwsegmentering geborgd.

9.1 Raadsbesluit nodig voor het opnemen van rente- en discontovoet in exploitatieplannen

Voor de toepassing van kostenverhaal ingevolge een exploitatieplan geldt dat de omvang van de exploitatiebijdragen gekoppeld is aan in de tijd gespreide verhaalbare kosten. Om te komen tot de bepaling van een exploitatiebijdrage dienen de wettelijk verhaalbare kosten te worden bepaald op netto contante waarde op een in een exploitatieplan opgenomen peildatum. Dit betekent dat kosten die gemaakt zijn of worden voor deze peildatum, dienen te worden verhoogd met rente tot aan de peildatum. Het betekent voorts dat kosten die geraamd zijn na de peildatum, contant dienen te worden gemaakt (i.c. verminderd moeten worden met een discontorente). Een aldus bepaalde exploitatiebijdrage is daarmee gekoppeld aan een peildatum en vanaf dat moment rentedragend. Voor exploitatieplannen geldt de wettelijke fictie dat bij de op te stellen kostenverhaalexploitatieopzet de gemeente geldt als enige grondexploitant. Dit maakt dat voor de bepaling van de in (herzieningen van) exploitatieplannen op te nemen rente- en discontovoet, de gemeente te maken heeft met de regels ingevolge het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (BBV). Ingevolge de door de commissie BBV in juli 2019 vastgestelde notitie 'Grondbeleid in begroting en jaarstukken (2019)' zijn voor provincies en gemeenten de te hanteren regels over de methodiek van de renteberekening bij grondexploitaties gewijzigd. Eén van de gevolgen van deze maatregelen is dat het niet langer is toegestaan om rente over het eigen vermogen toe te rekenen aan grondexploitaties.

Deze regels van het BBV over rente en disconto hebben in beginsel een interne werking naar gemeentelijke grondexploitaties. De in (herzieningen van) exploitatieplannen op te nemen rente- en discontovoet heeft een externe werking. Om die reden is het van belang beleid vast te stellen voor de wijze waarop de externe rente- en discontovoet in (herzieningen van) exploitatieplannen in onze gemeente wordt bepaald.

Bij de vaststelling van de rente- en discontovoet in vast te stellen (herzieningen van) exploitatieplannen die een peildatum hebben van op of na 1 juli 2020, wordt voorgesteld aansluiting te zoeken bij het rentetoerekeningpercentage voor de grondexploitaties voor 2021, zoals dat door uw raad op 10 december 2020 is vastgesteld. Dit komt uit op afgerond 2,93% per jaar.

Het vaststellen van bovenstaande rente- en discontovoet voor exploitatieplannen kent een werking voor onbepaalde tijd en leidt eerst tot aanpassing indien een nieuw rente- en discontovoetbesluit voor exploitatieplannen wordt genomen. Het besluit voor het vaststellen van dit percentage zal hierdoor in het vervolg meegenomen worden in het raadsvoorstel voor het vaststellen van de parameters voor de bouwgrondexploitatie.

10.1 Met de koppeling van het beeldkwaliteitsplan (BKP) aan de welstandsnota wordt de kwaliteit van de nieuwe woonwijk geborgd

Om bouwplannen ten volle te kunnen toetsen aan het beeldkwaliteitsplan is het noodzakelijk dat het plan onderdeel gaat uitmaken van de gemeentelijke welstandsnota. Met deze formele koppeling kunnen de welstand technische aspecten uit de welstandsnota worden getoetst en gehandhaafd. Hierdoor wordt de beoogde kwaliteit van de nieuwe woonwijk meer geborgd.

De gemeenteraad is het bevoegde gezag om op grond van artikel 12a Woningwet het beeldkwaliteitsplan "BKP Doonheide II Stedenbouwkundig plan" onderdeel uit te laten maken van de Welstandsnota.

Kantttekeningen

1. *Het bestemmingsplan en exploitatieplan staan open voor beroep*
Belanghebbenden kunnen beroep instellen bij de Raad van State.
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. Bij iedere nieuwe ontwikkeling, geïnitieerd door particuliere eigenaar, wordt daarom een planschadeverhaalsovereenkomst met de gemeente gesloten. Eventuele planschade kunnen daarmee verhaald worden op de initiatiefnemers. Deze overeenkomsten dienen voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan zijn getekend. De planschadeverhaalsovereenkomst is getekend.

Vervallen “oude” regelgeving

--

Financiën

De kosten voor de procedure van het bestemmingsplan worden betaald door de initiatiefnemers. In de anterieure overeenkomst zijn de plankosten verwerkt.

Juridische zaken

Het plan alsmede de zienswijzeweerlegging is beoordeeld en akkoord bevonden. Het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening en de wijzigingen ten op zichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn goed onderzocht en weerlegd. Het plan is gereed voor besluitvorming.

Uitvoering

1. Indien het bestemmingsplan en het exploitatieplan gewijzigd worden vastgesteld worden ze onverwijld naar de provincie toegezonden. De provincie heeft dan zes weken de tijd om al dan niet een aanwijzing te geven op het bestemmingsplan en het exploitatieplan;
2. Na deze termijn worden het bestemmingsplan en het exploitatieplan gedurende 6 weken ter inzage gelegd voor de beroepstermijn. Hiervan vindt een (voor)aankondiging plaats in het Gemerts Nieuwsblad en het Gemeentebld;
3. Na afloop van de beroepstermijn treden het bestemmingsplan en het exploitatieplan in werking mits geen verzoek tot schorsing wordt ingediend.

Bijlagen

1. Raadsbesluit;
2. Bijlage I: Nota van zienswijze incl. ingediende zienswijze;
3. Bijlage II: ambtshalve aanpassingen;
4. Bestemmingsplan “Doonheide II Gemert” (plantoelichting, planregels, verbeelding en bijlagen);
5. Exploitatieplan “Doonheide II Gemert” (plantoelichting, planregels en bijlagen);
6. Verslag technisch beraad.

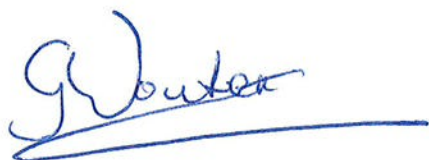
Ter inzage gelegde stukken

1. Raadsbesluit;
2. Bijlage I: Nota van zienswijze;
3. Bijlage II: Ambtshalve aanpassingen;
4. Vastgesteld bestemmingsplan (plantoelichting, planregels, verbeelding en bijlagen).
5. Vastgesteld exploitatieplan.

Gemert, 1 februari 2022

het college van burgemeester en wethouders,
Secretaris

Burgemeester,



G.A.G.H. Wouters



M.S. van Veen