

Raadsbesluit

Bijlage bij agendanummer: 11
Zaaknr. 474322

Onderwerp: Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Klooster Nazareth

De raad van de gemeente Gemeert-Bakel,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 24 maart 2015;

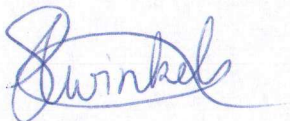
gelet op artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

Besluit

1. De zienswijzen ontvankelijk te verklaren zoals opgenomen in bijlage 3;
2. De ontvankelijke zienswijzen, zoals opgenomen in bijlage 2, te beantwoorden zoals opgenomen in bijlage 3;
3. Het bestemmingsplan "Klooster Nazareth" aan te passen volgens de ambtshalve wijzigingen zoals opgenomen in bijlage 4;
4. Het bestemmingsplan "Klooster Nazareth" met planidentificatie NL.IMRO.1652.GEMNAZARETH2012-VA01 gewijzigd vast te stellen met de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zoals opgenomen in bijlage 3 en 4;
5. Op grond van artikel 12a Woningwet in te stemmen met de bijlage "Referentiebeelden ontwikkeling Nazareth" en deze tevens onderdeel uit te laten maken van de gemeentelijke welstandsnota;
6. 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.
7. In te stemmen met de intentie tot verkoop van klooster Nazareth aan Beheermaatschappij A. Van Schijndel en BL Huisvesting.

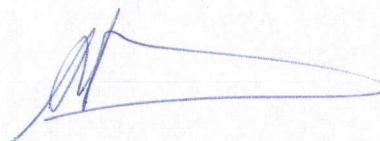
Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Gemeert-Bakel van 9 juli 2015.

de raad voornoemd,
de griffier,



Mevrouw M.J. Swinkels

de voorzitter,

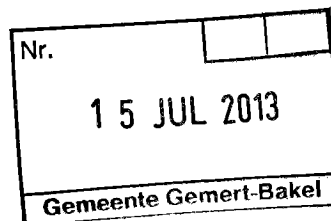


De heer H.G. Verkampen

ZIENSWIJZE BESTEMMINGSPLAN "NAZARETH"

AAN: Het college van burgemeester en wethouders
 van de gemeente Gemert-Bakel
 Ridderplein 1
 5421 CV Gemert

+ Raad



VAN: Naam: Jo van Schalen
 Adres : Binderseind 20
 Postcode: 5421 CJ
 Woonplaats: Gemert

DATUM: 15 juli 2013

Geacht college,

Door middel van deze brief geef ik u mijn zienswijze ten aanzien van uw voornemen om het bestaande bestemmingsplan van het voormalige klooster Nazareth en bijbehorende tuin te wijzigen van MAATSCHAPPELIJKE DOELEINDEN tot de bestemming BOUWEN.

Ik ben tegen dit voornemen omdat met een bestemming BOUWEN de kansen op onomkeerbare vernietiging van cultureel historisch EN economisch uitzonderlijk waardevol en identiteitsbepalend Gemerts Cultureel Erfgoed, aanzienlijk toenemen. Ter aanvulling hierop geef ik u het volgende ter overweging:

1. NOODZAAK

Omdat er nog geen enkel plan omtrent een herbestemming van het kloostercomplex of een deel ervan, is vastgesteld, is het op dit moment niet noodzakelijk, noch wenselijk om een bestemmingsplan wijziging voor het gebied vast te stellen, dat gericht is op het mogelijk maken van woningbouw binnen het complex.

Temeer omdat een representatief deel van de bevolking, inclusief de projectleider van het complex en tenminste een van de drie wethouders, bijeen op een informatiebijeenkomst d.d. 24 juni 2013, uitdrukkelijk en UNANIEM verklaard heeft GEEN VOORSTANDER TE ZIJN VAN WONINGBOUW, is het op dit moment niet noodzakelijk, noch wenselijk om een bestemmingsplan wijziging voor het gebied vast te stellen, dat gericht is op het mogelijk maken van woningbouw binnen dat complex.

2. GEMEENTELIJKE ARGUMENTATIE VAN DE "NOODZAAK".

De berekening van de gemeente dat tenminste een verkoopbedrag van € 3.000.000,- noodzakelijk is om het aankoopbedrag van Fl. (!!!) 2.535.000,- te neutraliseren, is niet reëel. Het bedrag van € 3.000.000,- is op de eerste plaats een gevolg van falend beleid door de gebouwen gedurende 11 jaren niet of incorrect te verhuren (huurderving) Bovendien is bij de berekening van dat bedrag niet verwerkt dat, een brandschadebedrag voor het afbranden van de speelplaatsloods uitgekeerd is aan de gemeente, terwijl de loods nooit is herbouwd. Daarnaast wordt in de berekening geen melding gemaakt van een besparing op huurkosten door het eigen gebruik van het gehele klooster als gemeentehuis gedurende twee jaren. Overig falend financieel beleid, dat leidde tot een "onder curatele stelling" van de Provincie Noord Brabant heeft het Gemertse gemeentebestuur in ernstige problemen gebracht. Het zoeken naar een oplossing voor die ernstige problemen mag NOOIT als een rechtvaardiging worden aangevoerd om

beeldbepalend, identiteitsbepalend, maatschappelijk waardevol en economisch, aantoonbaar kostbaar Cultureel Erfgoed onomkeerbaar te vernietigen. Dat is beleid van denken “op korte termijn” met voorspelbare desastreuze consequenties voor de Gemertse bevolking en de lokale bedrijven.

3. LANDELIJKE EN PROVINCIALE TENDENS.

In 2009 is door toenmalig minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap, Ronald Plasterk, in eendrachtige samenwerking met de ministers van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit en van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, de **BELEIDSBRIEF MONDERNISERING MONUMENTENZORG** gepresenteerd. Als een van de meest belangrijke moderniseringsactiviteiten rond monumentale complexen, dringt de minister daarin aan om te komen van “objectgericht naar omgevingsgericht denken”. Hij licht dit toe door te stellen: “De directe omgeving van een monument is sterk bepalend voor de manier waarop de cultuurhistorische kwaliteit tot zijn recht komt.” In 2011 is deze visie verwerkt in de herziening van de Monumentenwet 1988. De Provincie Noord Brabant handelt overeenkomstig deze visie door een beleid te ontwikkelen waarbij “grote cultuurhistorische complexen” op een bijzondere wijze beschermd worden. Hiertoe heeft de Provincie een beleid ontwikkeld waarbij ze financieel participeert in passende herbestemmingsvormen voor grote culturele erfgoedstukken, zoals bijvoorbeeld kloostercomplexen.

4. CULTUURHISTORISCHE WAARDE.

Voor Gemert-Bakel geldt dat de Provinciale visie om te participeren in het behoud van grote cultuurhistorische complexen een duidelijk signaal is dat met succes een beroep gedaan kan worden op concrete hulp vanuit de Provincie. Het is immers een onweerlegbaar gegeven dat de gemeente Gemert-Bakel volledig is ontwikkeld rond veruit het grootste cultuurhistorische complex van de gehele Provincie en waarschijnlijk zelfs van het gehele land. Dit uitzonderlijke complex slingert als een **ERFGOEDLINT** dwars door de gehele gemeente. Het begint in Milheeze met zijn Mariakapel en parochiekerk, loopt via de oudste kerk van Brabant in Bakel naar De Mortel met zijn architectonisch juweel van de St. Antoniuskerk en de daarbij liggende kapel. In Gemert waaiert het lint als het ware uit tot een medaillon van kostbaar kantwerk. Een 15 e eeuwse kerk met een monumentale begraafplaats, een Klein seminarie in de Latijnse school, de vormingsplaats van vele prominenten, een Groot seminarie en missionarisopleiding, compleet met park, kasteelgrachten, landerijen en moestuin in het kasteelcomplex, het Nazareth klooster met schoolcomplexen als de “geboorteplaats” van het huidige onderwijssysteem, een authentieke pastorie, een parochiehuis en meerdere karakteristieke kapellen. Richting Handel wordt het lint gelardeerd met de “Keskesserie rond de zeven Smarten van Maria om via de wonderbaarlijke Ossenkapel door te slingeren naar een springlevend bedevaartsoord met een monumentaal processiepark om tenslotte in Elsendorp te eindigen met het bedevaartsoord van St. Christoffel, de beschermheilige van de verkeersdeelnemers.

De allergrootste cultuurhistorische **waarde** van dit geheel is de grote mate van ongeschondenheid. Het is (nog) één geheel. En, zegt de Gestaltpsychologie, “Het geheel is meer dan de som der delen”. De allergrootste **bedreiging** is dat de vernietiging van slechts één fragment uit dit geheel niet alleen leidt tot een waardevermindering van het totale **ERFGOEDLINT** met tientallen procenten, maar eveneens leiden zal tot een directe waardevermindering van al het onroerend goed in de directe omgeving van dat ene fragment!!!! Die waardevermindering werkt vervolgens rechtstreeks en direct door op de economische kansen van het overige deel van Gemert-Kern. Slechts **DUURZAAM**

BELEID kan Gemert behoeden voor een dergelijks desastreus scenario. En DUURZAAM BELEID is uitsluitend effectief en doelgericht als het is gebaseerd op een DUURZAAM TOTAALPLAN. Een plan dus dat zijn vruchten pas gaat afwerpen over een aantal jaren. Maar dan wel voor de rest van het voortbestaan ervan. De onderhavige bestemmingsplanwijziging is echter NIET op een totaalplan, noch zelfs op een deelplan gebaseerd. Bij gewijzigde visies, die niet zijn uitgesloten en zich zelfs waarschijnlijk ook in Gemert tot landelijk niveau zullen ontwikkelen, kan het “terugdraaien” van de thans voorgestelde bestemmingsplanwijziging opnieuw financieel nadeel voor de gemeente betekenen. Tenminste als met een onomkeerbare vernietiging van het complex de voorspelbare verpaupering van geheel Gemert Kern al niet is ingezet!

5. CULTUURHISTORISCHE VERKENNING.

Een cultuurhistoricus kreeg in 2011/2012 van het gemeentebestuur de opdracht om te komen tot een CULTUURHISTORISCHE VERKENNING van het Nazarethcomplex. Tijdens zijn wandeling door de kloostertuin o.m. in gezelschap van mij, bleek dat deze cultuurhistoricus over het behoud van de tuin dezelfde visie had met betrekking tot de herbestemming van monumentale cultuurhistorische **complexen** als de landelijke en provinciale overheden zoals hierboven omschreven.

Eén van zijn opmerkingen die daarop wezen was zijn uitspraak: ZEER ONVERSTANDIG OM DIT (wijds gebaar richting tuin) TE ONTTREKKEN AAN HET ENSEMBLE. Dit is eveneens mijn eigen visie. Niet alleen wegens de cultuur-historische waarde maar zeer zeker ook door de aangetoonde financiële waarde die een aantrekkelijk herbestemd complex blijkt te krijgen.

Na een moeizame correspondentie over dit onderwerp tussen de projectleider en ondergetekende, waarbij de projectleider zeer terughoudend handelde door mij slechts een deel van de eerste versie van het eindverslag van de cultuurhistoricus ter hand te stellen, bleek de cultuurhistoricus deze visie ook in zijn oorspronkelijke rapport te hebben opgenomen blijkens de tekst: **“Bijgevolg kunnen onderdelen niet los van elkaar gezien worden en dus ook niet afgezonderd worden uit het grote verhaal”**.

In de versie van het rapport dat mij uiteindelijk door de projectleider wél volledig werd toegestuurd, is deze zin verwijderd en vervangen door de zin: “Het complex is een samenhangende optelsom van de hierboven beschreven onderdelen.” Deze wijziging zou nog acceptabel zijn geweest als de verantwoordelijke persoon er de slogan uit de GESTALTSFYLOSOFIE aan toegevoegd zou hebben: “... en het GEHEEL is meer dan de SOM DER DELEN”.(zie onder 4) Wie verantwoordelijk is voor deze wezenlijke, maar halfslachtige wijziging en waarom die is aangebracht zal nog nader worden onderzocht.

6. PROCEDURE.

Vanaf de aankoop van het kloostercomplex in 2000 is door het gemeentebestuur met betrekking tot de ontwikkeling van een passende herbestemming van het complex, gehandeld in strijd met democratische beginselen. Beleidsbepalende modellen als de Triple P en het MVO, waarbij “volksraadpleging” als wezenlijk uitgangspunt bij het vormen van elk nieuw plan nadrukkelijk wordt aanbevolen, werden volledig en consequent genegeerd. De “inspraak” waarop uw wethouder “Ruimte” doelt als hij aanvoert dat nog bij geen enkele projectontwikkeling in Gemert zo nadrukkelijk de bevolking betrokken is als bij “Nazareth” is een feitelijke onwaarheid. ELK PLAN of WIJZIGING met betrekking tot de herbestemming van het kloostercomplex is, ZONDER ENIGE INVLOED VAN BURGERS EN DUS EENZIJDIG tot in details vastgesteld

door het ambtenarencorps en het college van B&W. In z.g. “Opiniërende raadsvergaderingen” werd het de burger, in het kader van het “duale stelstel” weliswaar toegestaan zijn of haar mening publiekelijk te verdedigen, maar in GEEN ENKEL geval heeft dat geleid tot een daadwerkelijke honorering van een dergelijke burgerlijke mening. De structuur van het model van de “Opiniërende raadsvergadering” bood geen enkele gelegenheid om te komen tot een op argumenten gebaseerde discussie. Zelfs werd bepaald, dat burgers die hadden gesproken tijdens die “Opiniërende raadsvergadering”, niet gerechtigd waren om, voorafgaande aan de raadsvergadering waarin het betreffende plan ter stemming aan de gemeenteraad werd aangeboden, gebruik te maken van het insprekrecht!!!

Ook de samenstelling van een Klankbordgroep Nazareth en de opdracht die deze groep kreeg, (advies aan het college van B&W) bleek uiteindelijk een schijnvertoning te zijn. GEEN ENKEL ADVIES, SUGGESTIE OF VERZOEK van die Klankbordgroep, noch van andere inwonersgroepen en individuen is in 13 jaren daadwerkelijk verwerkt in “uiteindelijke” plannen. Resultaat: ALLE, EENZIJDIG DOOR DE GEMEENTE GEPRESENTEERDE, PLANNEN EN DEEL PLANNEN TOT OP HEDEN ZIJN ONUITVOERBAAR GEBLEKEN. Een kleine bloemlezing:

- a. een aanzienlijk aantal burgers dat zich had aangemeld als potentiële lid van de Klankbordgroep Nazareth is de deelname aan dat lidmaatschap ontzegd op “organisatorische” argumenten!!!
- b. De wel geselecteerde leden van de Klankbordgroep zijn voor het overgrote deel direct omwonenden van het complex. Zij bleken met name zitting te hebben genomen vanuit het principe van eigen belangen (school- winkel- verenigings- of woonbelangen)
- c. De enkele andere toegelaten leden van de Klankbordgroep vormden geen representatief vertegenwoordiging van de gehele Gemertse bevolking.
- d. De agenda van alle bijeenkomsten van de Klankbordgroep bevatte uitsluitend punten waarbij de leden om een mening werd gevraagd over reeds vastgestelde besluiten binnen het college en de ambtenarengroep.
- e. In een van de bijeenkomsten heeft de projectleider de uitspraak gedaan: “Als iemand een partij kan aandragen die middelen beschikbaar kan/wil stellen, zal de gemeente geen moment twijfelen”. Toen de representant van de Stichting Schoorswinkel en Omgeving enkele weken later daadwerkelijk met zo’n “partij” ten tonele verscheen werd deze na 2 gesprekken met de gemeente en ongeveer drie maanden later eenzijdig en derhalve zonder enig overleg met de Klankbordgroep aan de kant geschoven. Als enig argument werd door de projectleider aangevoerd dat de aannemers en architecten die tezamen 9 bouwplannen gepresenteerd hadden, vóór de indiening van hun plannen, niet konden weten dat de Klankbordgroep aan B&W zouden gaan mededelen “dat behoud van de tuin de voorkeur geniet” en bovendien zou adviseren: “Onderzoek eerst of particuliere instanties op ideële gronden het complex in eigendom willen verwerven en vervolgens, op eigen kosten, willen renoveren, herbestemmen en exploiteren, zodanig dat het totale complex gehandhaafd kan worden als entiteit (één geheel) en de tuin ingericht kan worden als recreatieve, cultureel maatschappelijke ontmoetingsruimte”!!! Dat advies van de Klankbordgroep Nazareth was op dat moment gebaseerd op de 3 UITGANGSPUNTEN die door de gemeenteraad, ruim vóór de benoeming van de Klankbordgroep en vóór de indiening van alternatieve plannen, al in het vorige gemeentebestuur als dwingend werden voor geschreven. Het eerste van die uitgangspunten luidde:

- **Behoud kloostercomplex als entiteit.**

Met elk plan waarin de kloostertuin wordt bebouwd met woningen verandert de tuin

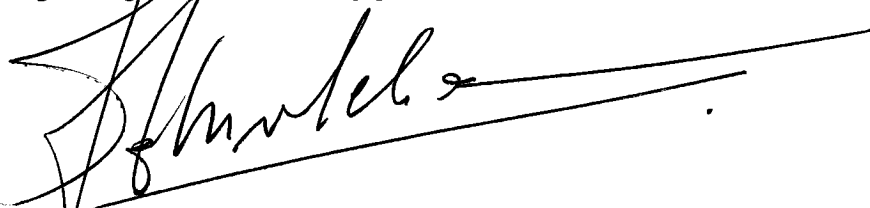
in een woonwijk waardoor er geen sprake meer kan zijn van het “behoud van het kloostercomplex als entiteit”. Alle indieners van alternatieven zijn vóór het indienen hun bouwplannen gewezen op die uitgangspunten en kunnen zich daarom niet verschuilen achter het argument dat de voorgedragen aannemer gebruik kon maken van meer kennis dan andere aannemers.

- f. In de vergadering met de Klankbordgroep Nazareth van 12 juni 2013 heeft de projectleider gesteld dat de te verwachten bezwaarmakers “maar naar de Raad van State moeten”. Hiermee geeft hij te kennen dat BIJ VOORBAAT en dus zonder ook maar één argument te bestuderen alle ingediende bezwaarschriften zullen worden afgewezen!!! Discussie op basis van argumenten is uitgesloten!

7. VERZOEK en ADVIES

Uw voornemen om de ontwikkeling en verkoop van het “Nazarethcomplex” uit te stellen totdat er gunstiger tijden aanbreken voor de gemeente, juich ik van harte toe. Ik ben er van overtuigd dat die tijden binnen enkele jaren inderdaad aanbreken. Het “gunstige” zal dan niet alleen betrekking hebben op het totale financiële aspect van onze gemeente. Ook mag gerekend worden op voortschrijdend inzicht bij U en de bevolking op het, aantoonbare, economische belang dat het schaarse culturele Gemertse erfgoed zal blijken te hebben na een “modern” en breed gedragen herbestemmingsontwikkeling.

Vanuit die gedachte adviseer ik dan ook om consequent te handelen en dus een bestemmingsplanwijziging voor het Nazarethcomplex uit te stellen en te koppelen aan het te verwachten moderne herbestemmingsplan. Het is immers logisch dat éérst een herbestemmingsplan wordt vastgesteld en pas daarna een uitvoeringsplan. Voer de voorgenomen bestemmingsplanwijziging voor het Nazarethcomplex daarom af van de raadsvergaderingsagenda en bespaar u daarmee veel tijd, geld en energie. Begin dan zo spoedig mogelijk aan de ontwikkeling van een modern, duurzaam herbestemmingsplan op de enige manier die effectief zal blijken te leiden tot een breed gedragen resultaat: de democratische manier. Begin vanuit de stelling: “Beter ten halve gekeerd, dan ten hele gedwaald”. Een nieuwe start, onder leiding van een ervaren externe gespreksleider, met een bijeenkomst waarbij ALLE geïnteresseerde inwoners van de gemeente van harte welkom zijn en waarvoor enkele specialisten op het gebied van monumenten en herbestemmingsontwikkelingen zullen worden uitgenodigd. Ik zal u daarbij gaarne van dienst zijn.



Jo van Schalen
Gemert
15 juli 2013

Aan: De Gemeenteraad van Gemert-Bakel

Ridderplein 1

5421CV Gemert

Nr.	
15 JUL 2013	
Gemeente Gemert-Bakel	

Van: Stichting Schoorswinkel en Omgeving Gemert

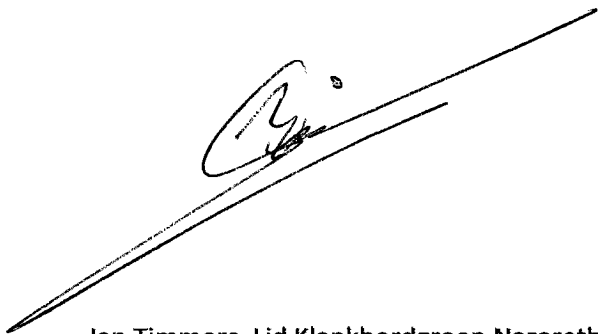
Onderwerp: Zienswijze op Bestemmingsplan "Nazareth"

Imro-idn NL.Imro.1652.GEMNAZARETH2012

1. De Stichting Schoorswinkel en Omgeving (SSO) kan zich vinden in het afzien door het college van een Europese aanbesteding, gezien de afwijzende reacties van geraadpleegde geïnteresseerde commerciële partijen.
2. SSO kan zich niet vinden in het totaal loslaten van alle *eisen* zoals eerder door het college geformuleerd en die nu dus vervangen zouden moeten worden in *wensen* bij verkoop aan een projectontwikkelaar.
3. SSO is sterk voorstander van bindende voorwaarden, opgesteld door B en W, bij verkoop van het complex en notarieel vastgelegd, zoals bij elke verkoop van onroerend goed mogelijk is.
4. SSO is van mening, dat een van die bindende voorwaarden moet zijn de plicht van koper om het kloostergebouw te restaureren (en aan te passen aan nieuw gebruik) binnen een termijn van 5 jaren na het passeren van de verkoopakte, en het vaststellen van een aanzienlijke boete (1 miljoen Euro) bij niet nakomen.
5. SSO dringt er sterk op aan om een minimale, aaneengesloten, grootte van de kloostertuin (minstens 80 % van de huidige afmetingen) in het bestemmingsplan de bestemming openbaar groen te geven.
6. SSO is tegenstander van het toelaten van auto's binnen de tuin, met uitzondering van de huidige parkeerplaatsen achter Axis
7. Het begrip *Kloostertuin* is algemeen bekend en historisch ontstaan doordat elk klooster in het verleden zo'n tuin had, als rust en bezinningsplek c/q als moestuin. Conform de bevindingen van historicus Coen Eggen in zijn Cultuur-Historische verkenning (gemaakt in opdracht van de gemeente) pleit SSO voor het behoud van het Kloostercomplex als geheel inclusief de tuin. "Bijgevolg kunnen onderdelen niet los van elkaar gezien worden en dus ook niet afgezonderd worden van het grote geheel" aldus Eggen.
8. SSO ziet een grote toekomst voor de kloostertuin als maatschappelijk/culturele ontmoetingsplek, hartje Gemert. Mede door de onzekere toekomst van het kasteel is totaal niet gegarandeerd dat de kasteeltuin nog ooit openbaar wordt voor bewoners en bezoekers van Gemert. Een reden temeer om een openbare tuin in het centrum in stand te houden.
9. SSO is van mening dat de gemeente haar beloften (ook mondeling) aan belanghebbenden (bewoners aan de Stroom en leidinggevende van de aanliggende scholen) gestand moet doen door de kloostertuin te handhaven

10. SSO is van mening dat het financieel gewin van de gemeente niet voorop moet staan bij de verkoop en ontwikkeling van "Nazareth", maar het algemeen maatschappelijk belang van alle Gemertenaren.
11. SSO kan zich vinden in de optie om verkoop en ontwikkeling van "Nazareth" uit te stellen tot er economisch betere tijden aanbreken voor de gemeente. Een eenmaal volgebouwde kloostertuin kan nooit meer een publieke functie krijgen en SSO vindt dat een grote gemiste kans voor Gemert.
12. SSO dringt bij de gemeente aan op het benaderen van de Provincie om middelen ter beschikking te stellen (uit een daarvoor bestemd provinciaal fonds, teneinde het kloostergebouw wind-en-waterdicht te houden en daarnaast de provincie te benaderen als mede-investeerder bij de ontwikkeling van Nazareth.
13. SSO is voorstander van een volksraadpleging (internetstemmen?) van alle ingediende plannen over Nazareth van projectontwikkelaars, teneinde de Gemertse bevolking als belanghebbende partij hierin een stem te geven en tevens de kloof tussen burgers en politiek te verkleinen.

Gemert 12-7-2013

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Jan Timmers', is written over a long, thin, diagonal line that extends from the left side of the page towards the right.

Jan Timmers, Lid Klankbordgroep Nazareth, namens de Stichting Schoorswinkel en Omgeving

Oudestraat 53, 5421wc, Gemert

**BESTEMMINGSPLAN “Klooster Nazareth in Gemert”
BIJLAGE III: NOTA VAN ZIENSWIJZEN**

1. INLEIDING

Het ontwerpbestemmingsplan “Klooster Nazareth in Gemert” heeft met ingang van 5 juni 2013 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tot en met 17 juli 2013 kon een ieder zijn of haar zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan bij de raad in dienen. Er zijn twee ontvankelijke zienswijzen ingebracht. In deze bijlage zijn de ingediende zienswijzen verwerkt. Er is per onderdeel van de zienswijze aangegeven of deze ontvankelijk is, wat de zienswijze inhoudt en of, naar aanleiding van de beantwoording, het bestemmingsplan wordt aangepast.

2. ZIENSWIJZE

2.1 Dhr. J. van Schalen, Binderseind 20, 5421 CJ, Gemert.

Ontvankelijkheid

Op 15 juli 2013 heeft de heer J. van Schalen, Binderseind 20, 5421 CJ te Gemert een schriftelijke zienswijze ingediend, welke op 15 juli 2013 per post op het gemeentehuis is ontvangen. De zienswijze is daarmee tijdig en op de juiste wijze ingediend en is ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

1. Appellant is tegen de wijziging van de bestemming Maatschappelijk in de bestemming Bouwen omdat dan de kansen tot onomkeerbare vernietiging, van het cultuurhistorisch en economisch uitzonderlijk identiteitsbepalend erfgoed, toenemen.

Noodzaak:

- Omdat er nog geen enkel plan omtrent een herbesteding van het kloostercomplex of een deel ervan, is vastgesteld, is het op dit moment niet noodzakelijk, noch wenselijk om een bestemmingsplan wijziging voor het gebied vast te stellen, dat gericht is op het mogelijk maken van woningbouw binnen het complex.
- Temeer omdat een representatief deel van de bevolking, inclusief de projectleider van het complex en tenminste een van de drie wethouders, bijeen op een informatiebijeenkomst d.d. 24 juni 2013, uitdrukkelijk en unaniem verklaard heeft geen voorstander te zijn van woningbouw, is het op dit moment niet noodzakelijk, noch wenselijk om een bestemmingsplan wijziging voor het gebied vast te stellen, dat gericht is op het mogelijk maken van woningbouw binnen dat complex.

Antwoord:

Het is de gemeenteraad vrij om te kiezen op welk tijdstip en in welke vorm een ruimtelijke procedure gevolgd wordt om te komen tot ontwikkeling van het kloostergebied. In ieder geval dient een bestemmingsplan actueel te zijn en voor de komende 10 jaar de ruimtelijke bestemming weer te geven. Dit is opgenomen in artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening. Omdat het vigerende bestemmingsplan voor het gebied een conserverende bestemming had opgenomen die al sinds jaren op het gebied lag, maar deze bestemming onvoldoende gerealiseerd kan worden in de komende planperiode, is er de noodzaak om een nieuwe bestemming op te leggen, zodat leegstand kan worden voorkomen. Leegstand is nooit goed voor het gebied, gebouwen en de omgeving. Het nieuwe bestemmingsplan biedt een kader om de karakteristieke bebouwing te behouden en voor het overige gedeelte voldoende ruimte om met bebouwing het stedenbouwkundige karakter van de reeds aanwezige bebouwing in de omgeving te versterken. Het nieuwe bestemmingsplan biedt de ontwikkelmogelijkheden

voor de toekomst, die voor het gebied en de omgeving wenselijk en noodzakelijk zijn. Daarin is ook plaats voor woningbouw. De mogelijkheid voor woningbouw is mogelijk binnen de structuurvisie +, die bebouwing in het centrum van de kernen als primair doel heeft. Ook past de woningbouw binnen het woningbouwprogramma. Deze beleidsuitgangspunten zijn vastgesteld door de gemeenteraad. Een bestemmingsplan zorgt voor de vertaling van deze beleidsuitgangspunten richting planuitvoering. De weergave van appellant over de uitspraken van de hierboven vermelde personen (wethouder(s)) om wel of geen voorstander te zijn van woningbouw in het kloostercomplex is eenzijdig. Het bevoegde orgaan om een bestemmingsplan vast te stellen is namelijk de gemeenteraad. Het is uiteindelijk aan de gemeenteraad om het voorliggende bestemmingsplan al dan niet vast te stellen. De stelling dat een meerderheid van de bevolking tegen deze plannen zou zijn doet geen gestand. Het ontwerpbestemmingsplan is op de juiste manier gepubliceerd. Het heeft voor een ieder digitaal ter inzage gelegen op de website www.ruimtelijkeplannen.nl en tevens was het plan in te zien in het gemeentehuis. Eenieder is daarmee voldoende in de gelegenheid gesteld om zienswijzen in te dienen. Er zijn twee zienswijzen ingediend. Van grote tegenstand uit de omgeving is daarmee in deze procedure niet gebleken. Overigens komt de bestemming Bouwen niet voor, u bedoelt waarschijnlijk de bestemming waar bouwmogelijkheden in zijn opgenomen.

Conclusie: Deze zienswijze wordt niet gehonoreerd. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. Gemeentelijke argumentatie van de “noodzaak”
De berekening van de gemeente dat tenminste een verkoopbedrag van € 3.000.000,- noodzakelijk is om het aankoopbedrag van Fl. (!!!) 2.535.000,- te neutraliseren, is niet reëel. Het bedrag van € 3.000.000,- is op de eerste plaats een gevolg van falend beleid door de gebouwen gedurende 11 jaren niet of incorrect te verhuren (huurderving). Bovendien is bij de berekening van dat bedrag niet verwerkt dat, een brandschadebedrag voor het afbranden van de speelplaatsloods uitgekeerd is aan de gemeente, terwijl de loods nooit is herbouwd. Daarnaast wordt in de berekening geen melding gemaakt van een besparing op huurkosten door het eigen gebruik van het gehele klooster als gemeentehuis gedurende twee jaren. Overig falend financieel beleid, dat leidde tot een "onder curatele stelling" van de Provincie Noord Brabant heeft het Gemertse gemeentebestuur in ernstige problemen gebracht. Het zoeken naar een oplossing voor die ernstige problemen mag nooit als een rechtvaardiging worden aangevoerd om beeldbepalend, identiteitsbepalend, maatschappelijk waardevol en economisch, aantoonbaar kostbaar Cultureel Erfgoed onomkeerbaar te vernietigen. Dat is beleid van denken "op korte termijn" met voorspelbare desastreuze consequenties voor de Gemertse bevolking en de lokale bedrijven.

Antwoord:

Een onderdeel van het bestemmingsplan is de “economische uitvoerbaarheid”. In de exploitatieopzet bijhorende bij het bestemmingsplan is de huidige boekwaarde opgenomen. Dit is een verplicht onderdeel van het bestemmingsplan. De wijze waarop de boekwaarde tot stand is gekomen is niet relevant. Het is verder aan de raad om te kiezen voor een uitvoerbaarheid in de vorm van de opbrengsten uit de exploitatie of uit een bijdrage uit de algemene middelen. De overige gronden worden ontwikkeld door externe partijen waarmee de economische uitvoerbaarheid is gewaarborgd.

Conclusie: Deze zienswijze wordt niet gehonoreerd. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Landelijke en provinciale tendens
 - In 2009 is door toenmalig minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap, Ronald Plasterk, in eendrachtige samenwerking met de ministers van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit en van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, de

"Beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg" gepresenteerd. Als een van de meest belangrijke moderniseringsactiviteiten rond monumentale complexen, dringt de minister daarin aan om te komen van "objectgericht naar omgevingsgericht denken". Hij licht dit toe door te stellen: "De directe omgeving van een monument is sterk bepalend voor de manier waarop de cultuurhistorische kwaliteit tot zijn recht komt." In 2011 is deze visie verwerkt in de herziening van de Monumentenwet 1988.

- De Provincie Noord Brabant handelt overeenkomstig deze visie door een beleid te ontwikkelen waarbij "grote cultuurhistorische complexen" op een bijzondere wijze beschermd worden. Hiertoe heeft de Provincie een beleid ontwikkeld waarbij ze financieel participeert in passende herbestemmingsvormen voor grote culturele erfgoedstukken, zoals bijvoorbeeld kloostercomplexen.

Antwoord:

De Gemeente heeft met de provincie overleg gehad over een mogelijke subsidie. Dit heeft helaas niet tot resultaat geleid. Zie verder het antwoord onder 4.

Conclusie: Deze zienswijze wordt niet gehonoreerd. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4. Cultuurhistorische waarde

Voor Gemert-Bakel geldt dat de Provinciale visie, om te participeren in het behoud van grote cultuurhistorische complexen, een duidelijk signaal waarop met succes een beroep gedaan kan worden op concrete hulp vanuit de Provincie. Volgens appellant slingert de eigen cultuurhistorische waarde en religieus erfgoed van de gemeente als een Erfgoedlint door de gemeente. Dat dit lint nog een geheel is en een grote mate van ongeschondenheid getuigt. Het is (nog) één geheel. De vernietiging van slechts één fragment uit dit geheel leidt volgens hem tot een economische waardevermindering van het totale erfgoedlint met tientallen procenten, maar zal eveneens leiden tot een directe waardevermindering van al het onroerend goed in de directe omgeving van dat ene fragment!!!! Dit heeft weer gevolgen op de economische kansen van het overige deel van Gemert-Kern. De onderhavige bestemmingsplanwijziging is echter NIET op een totaalplan, noch zelfs op een deelplan gebaseerd. Bij gewijzigde visies, die niet zijn uitgesloten en zich zelfs waarschijnlijk ook in Gemert tot landelijk niveau zullen ontwikkelen, kan het "terugdraaien" van de thans voorgestelde bestemmingsplanwijziging opnieuw financieel nadeel voor de gemeente betekenen. Tenminste als met een onomkeerbare vernietiging van het complex de voorspelbare verpaupering van gehele kom van Gemert al niet is ingezet!

Antwoord:

- De Gemeente, heeft met de provincie overleg gehad over een mogelijke subsidie. De provincie gaf aan dat kasteel Gemert is opgenomen in het "Verkenningenboek" Grote Erfgoedcomplexen en dat zij zich daarvoor willen inzetten vanuit het programma. Vanuit het programma Grote Erfgoedcomplexen kan de gemeente geen inzet verwachten voor klooster Nazareth.
- In elk plan dat voor deze locatie wordt ontwikkeld staat behoud van het klooster, de tuinmuur, het lijkenhuisje en Mariagrot voorop. In principe staat alleen een deel van de tuin ter discussie. De overeenkomst met de zusters van Nazareth over het in stand houden van de begraafplaats loopt in 2018 af. De zusters van Nazareth zijn van mening dat de begraafplaats al eerder geruimd mag worden. Voor het wijzigen van een gemeentelijk monument, of onderdelen daarvan, is een advies van de monumentencommissie en een besluit van het college noodzakelijk.
- Indiener van de zienswijze is van mening dat elke ingreep funest is voor het complex. Er zijn voldoende goede voorbeelden in den lande te vinden waarbij voormalige kloostercomplexen op een zorgvuldige manier zijn ingevuld zonder dat de culturele betekenis hierbij inboet. In onze ogen wordt de totale kwaliteit die appellant schets hierdoor niet aangetast.

- De gemeenteraad heeft een structuurvisie voor zowel het Centrum van Gemert als voor Klooster Nazareth e.o. vastgesteld. De beoogde doelen, neergelegd in dit bestemmingsplan, zijn niet in strijd met die van de structuurvisie. Het bestemmingsplan zorgt dat de doelstellingen uit de structuurvisie gerealiseerd kunnen worden binnen de komende planperiode.

Conclusie: Deze zienswijze wordt niet gehonoreerd. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

5. Cultuurhistorische verkenning.

Volgens appelland heeft de opdrachtnemer voor een historische verkenning van het Nazarethcomplex gezegd dat hij de zelfde visie heeft over het behoud van de tuin van het kloostercomplex als de landelijke en de provinciale overheid. Hij (cultuurhistoricus) vond het onverstandig om de tuin te onttrekken aan het ensemble (klooster en tuin) en omgeving. De opsteller van het rapport heeft in eerste instantie gezegd dat: "Bijgevolg kunnen onderdelen niet los van elkaar gezien worden en dus ook niet afgezonderd worden uit het grote verhaal". In het definitieve rapport staat "Het complex is een samenhangende optelsom van de hierboven beschreven onderdelen." Hij stelt dat wie verantwoordelijk is voor deze halfslachtige wijziging nog wordt onderzocht.

Antwoord:

Dit onderdeel van de zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen. Het is geen ruimtelijk relevant argument.

Conclusie: Deze zienswijze wordt niet gehonoreerd. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

6. Procedure

- Appelland vecht de gehanteerde procedure in het voortraject aan. Hij is van mening dat de manier hoe inspraak werd gevoerd geen inspraak is. Elk plan of wijziging met betrekking tot de herbestemming van het kloostercomplex is, zonder enige invloed van burgers en dus eenzijdig tot in details vastgesteld door het ambtenarencorps en het college van B&W.

Antwoord:

De gemeentelijke inspraakverordening geeft aan dat voor ruimtelijke procedures geen inspraak gevoerd dient te worden. De procedure van de Wet ruimtelijke ordening is van toepassing en biedt met de uniforme voorbereidingsprocedure voldoende waarborgen om te reageren op een plan. Buiten deze procedure kan het college desondanks in individuele gevallen er toch voor kiezen om extra inspraak in te laten voorafgaand aan de procedure. Het is dan ook aan het college of van te voren, en in welke vorm, inspraak moet worden gevoerd. Het college heeft, voordat het bestemmingsplan was opgesteld, eerst, door middel van een klankbordgroep de mening van de bevolking gepeild. Daarnaast zijn verschillende openbare bijeenkomsten gehouden. Een ander onderdeel van het democratische systeem in Nederland is de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen na de publicatie van een ontwerpbestemmingsplan. Burgers kunnen daar ook hun invloed uitoefenen.

Conclusie: Deze zienswijze wordt niet gehonoreerd. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- De opmerkingen van burgers, gedaan in de opiniërende raadsvergadering zijn niet gehoord. Er kon geen discussie gevoerd worden.

Antwoord:

In principe is het niet gebruikelijk dat burgers in een opiniërende raadsvergadering deelnemen en de discussie mee voeren. Dit is aan de (burger) raadsleden. Wel mag men na afloop van de discussie op basis van het insprekrecht zijn of haar mening geven. Deze mening is door de raadsleden aangehoord en is meegenomen in het besluitvormingsproces. Dat bepaalde zaken niet zijn overgenomen wil nog niet zeggen dat ze niet zijn meegewogen in het denk- en besluitvormingsproces.

Conclusie: Deze zienswijze wordt niet gehonoreerd. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- Ook werd het burgers, die tijdens de opiniërende vergadering hadden gesproken, geweigerd, voorafgaand aan de besluitvormende raadsvergadering over de ontwikkeling van Nazareth, gebruikt te maken van het insprekrecht.

Antwoord:

Burgers die gebruik willen maken van het spreekrecht hebben de mogelijkheid om te kiezen voor inspraak bij de opiniërende raadsvergadering, of bij de raadsvergadering. Deze burgers hadden hun spreekrecht al gebruikt in de opiniërende vergadering. Dit is in de procedure op deze manier geregeld om geen doublures van inspraak te krijgen.

Conclusie: Deze zienswijze wordt niet gehonoreerd. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

7. Klankbordgroep

Ook de samenstelling van een Klankbordgroep Nazareth en de opdracht die deze groep kreeg, (advies aan het college van B&W) bleek uiteindelijk een schijnvertoning te zijn. Geen enkel advies, suggestie of verzoek van die Klankbordgroep, noch van andere inwonersgroepen en individuen is in 13 jaren daadwerkelijk verwerkt in "uiteindelijke" plannen. Resultaat: Alle, eenzijdig door de gemeente gepresenteerde plannen en deelplannen tot op heden zijn onuitvoerbaar gebleken. Een kleine bloemlezing:

- a. een aanzienlijk aantal burgers dat zich had aangemeld als potentieel lid van de Klankbordgroep Nazareth is de deelname aan dat lidmaatschap ontzegd op "organisatorische" argumenten!!!
- b. De wel geselecteerde leden van de Klankbordgroep zijn voor het overgrote deel direct omwonenden van het complex. Zij bleken met name zitting te hebben genomen vanuit het principe van eigen belangen (school- winkel- verenigings- of woonbelangen)
- c. De enkele andere toegelaten leden van de Klankbordgroep vormden geen representatief vertegenwoordiging van de gehele Gemertse bevolking.

Antwoord:

Er is een zo evenwichtig mogelijke samenstelling gemaakt van belanghebbenden in de breedste zin des woords. Dus direct omwonenden, waarvan overigens appellant er ook een was, belangengroeperingen maar ook andere inwoners uit Gemert. Een klankbordgroep is altijd een afvaardiging van deze groeperingen en niet iedereen die zich aanmeldt kan worden opgenomen. Dat diverse leden van de klankbordgroep naast omwonende ook deelnemer of lid was van een belangengroepering is in deze niet relevant.

Conclusie: Deze zienswijze wordt niet gehonoreerd. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- De agenda van alle bijeenkomsten van de Klankbordgroep bevatte uitsluitend punten waarbij de leden om een mening werd gevraagd over reeds vastgestelde besluiten binnen het college en de ambtenarengroep.

Antwoord:

Elk voorstel naar de klankbordgroep is eerst voorgelegd aan het college. Maar dat wil niet zeggen dat het daarom vastgesteld was. Het eindadvies van de klankbordgroep is

verwerkt in een Programma van Eisen wat onderdeel uit heeft gemaakt van de besluitvorming.

Conclusie: Deze zienswijze wordt niet gehonoreerd. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

- Het advies van de Klankbordgroep Nazareth was op dat moment gebaseerd op de 3 uitgangspunten die door de gemeenteraad, ruim vóór de benoeming van de Klankbordgroep en vóór de indiening van alternatieve plannen, al in het vorige gemeentebestuur als dwingend werden voor geschreven. Het eerste van die uitgangspunten luidde:
 - Behoud kloostercomplex als entiteit.Met elk plan waarin de kloostertuin wordt bebouwd met woningen verandert de tuin in een woonwijk waardoor er geen sprake meer kan zijn van het "behoud van het kloostercomplex als entiteit". Alle indieners van alternatieven zijn vóór het indienen van hun bouwplannen geweest op die uitgangspunten en kunnen zich daarom niet verschuilen achter het argument dat de voorgedragen aannemer gebruik kon maken van meer kennis dan andere aannemers.

Antwoord:

Het is correct dat dit één van de uitgangspunten is. Het kloostercomplex zal een andere functie krijgen en waarschijnlijk zal er in de kloostertuin gebouwd gaan worden. Onderdeel hiervan is echter dat een wezenlijk deel van de kloostertuin niet bebouwd gaat worden en in die zin herkenbaar is. Hiermee wordt de bestaande kwaliteit gewaarborgd en voldoende behouden. Van de andere kant is het behoud van entiteit één van de aspecten die de gemeenteraad kan afwegen bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

Conclusie: Deze zienswijze wordt niet gehonoreerd. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

8. Uitspraken projectleider

- In een van de bijeenkomsten heeft de projectleider de uitspraak gedaan: "Als iemand een partij kan aandragen die middelen beschikbaar kan/wil stellen, zal de gemeente geen moment twijfelen". Toen de representant van de Stichting Schoorswinkel en Omgeving enkele weken later daadwerkelijk met zo'n "partij" ten tonele verscheen werd deze na twee gesprekken met de gemeente en ongeveer drie maanden later eenzijdig en derhalve zonder enig overleg met de Klankbordgroep aan de kant geschoven. Als enig argument werd door de projectleider aangevoerd dat de aannemers en architecten die te samen negen bouwplannen gepresenteerd hadden, vóór de indiening van hun plannen, niet konden weten dat de Klankbordgroep aan B&W zouden gaan mededelen "dat behoud van de tuin de voorkeur geniet" en bovendien zou adviseren: "Onderzoek eerst of particuliere instanties op ideële gronden het complex in eigendom willen verwerven en vervolgens, op eigen kosten, willen renoveren, herbestemmen en exploiteren, zodanig dat het totale complex gehandhaafd kan worden als entiteit (één geheel) en de tuin ingericht kan worden als recreatieve, cultureel maatschappelijke ontmoetingsruimte".

Antwoord:

Dit onderdeel van de zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen, het is geen relevant ruimtelijk argument. Ter informatie wordt medegedeeld dat de gemeente op 20 juni 2013 een marktconsultatie heeft gepubliceerd. Resultaat hiervan is dat bevestigd werd dat er belangstellende partijen zijn. Er heeft zich geen partij gemeld die het klooster op ideële gronden wil kopen.

Conclusie: Deze zienswijze wordt niet gehonoreerd. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

9. In de vergadering met de Klankbordgroep Nazareth van 12 juni 2013 heeft de projectleider gesteld dat de te verwachten bezwaarmakers "maar naar de Raad van State moeten". Hiermee geeft hij te kennen dat bij voorbaat en dus zonder ook maar één argument te bestuderen alle ingediende bezwaarschriften zullen worden afgewezen!!! Discussie op basis van argumenten is uitgesloten!

Antwoord:

De procedure van een bestemmingsplan is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening in artikel 3.1 en 3.8 Wro en verder. Op de procedure van het bestemmingsplan is de uniforme voorbereidingsprocedure van toepassing. Deze procedure is toegelicht door de projectleider. In de vergadering van de klankbordgroep van 12 juni 2013 heeft de gemeente de bestemmingsplan procedure aan de klankbordgroep toegelicht. In deze toelichting is uitgelegd dat een "ruim" bestemmingsplan wordt gemaakt waarin het door de gemeenteraad te kiezen plan zou moeten passen. Dit bestemmingsplan biedt voldoende rechtszekerheid voor belanghebbenden. Indien de gemeenteraad een plan kiest en een bestemmingsplan vaststelt dan zijn eventuele ingebrachte zienswijzen afgewogen. In Nederland zit het systeem zo in elkaar dat personen die een zienswijze hebben ingediend, dan wel niet in staat zijn gebleken tijdig een zienswijze in te dienen de mogelijkheid hebben om in beroep bij de (Afdeling Bestuursrechtspraak van) de Raad van State te gaan indien ze het niet met een door de raad vastgesteld bestemmingsplan eens zijn. Verder kunnen belanghebbende in beroep gaan op de onderdelen welke gewijzigd zijn vastgesteld. Dat is in deze vergadering ook toegelicht. De gemeente heeft echter met de manier van inspraak en de overige procedure in voldoende mate getracht om aan alle wensen van de belanghebbenden tegemoet te komen en zo een rechtelijke procedure te voorkomen. De gemeente evenals u als belanghebbende zit niet te wachten om rechtelijke procedures op te starten. In sommige gevallen kan het zich voordoen dat bepaalde belangen haaks op elkaar staan. Hierin dient de gemeenteraad een belangenafweging te maken. Veelal spelen bij een bestemmingsplan alleen ruimtelijke relevante belangen.

10. Advies van indiener zienswijze

Uw voornemen om de ontwikkeling en verkoop van het "Nazarethcomplex" uit te stellen totdat er gunstigere tijden aanbreken voor de gemeente, juich ik van harte toe. Ik ben er van overtuigd dat die tijden binnen enkele jaren inderdaad aanbreken. Het "gunstige" zal dan niet alleen betrekking hebben op het totale financiële aspect van onze gemeente. Ook mag gerekend worden op voortschrijdend inzicht bij U en de bevolking op het, aantoonbare, economische belang dat het schaarse culturele Gemerts erfgoed zal blijken te hebben na een "modern" en breed gedragen herbestemmingsontwikkeling.

Vanuit die gedachte adviseer ik dan ook om consequent te handelen en dus een bestemmingsplanwijziging voor het Nazarethcomplex uit te stellen en te koppelen aan het te verwachten moderne herbestemmingsplan. Het is immers logisch dat éérs een herbestemmingsplan wordt vastgesteld en pas daarna een uitvoeringsplan. Voer de voorgenomen bestemmingsplanwijziging voor het Nazarethcomplex daarom af van de* raadsvergaderingsagenda en bespaar u daarmee veel tijd, geld en energie. Begin dan zo spoedig mogelijk aan de ontwikkeling van een modern, duurzaam herbestemmingsplan op de enige manier die effectief zal blijken te leiden tot een breed gedragen resultaat: de democratische manier. Begin vanuit de stelling: "Beter ten halve gekeerd, dan ten hele gedwaald". Een nieuwe start, onder leiding van een ervaren externe gespreksleider, met een bijeenkomst waarbij alle geïnteresseerde inwoners van de gemeente van harte welkom zijn en waarvoor enkele specialisten op het gebied van monumenten en herbestemmingsontwikkelingen zullen worden uitgenodigd zal u daarbij gaarne van dienst zijn.

Antwoord:

De vaststelling van het bestemmingsplan Klooster Nazareth in Gemert staat bovenvermelde doelstellingen en werkwijze van de aanvrager niet in de weg. Het bestemmingsplan is namelijk met ruime globale bestemmingen en mogelijkheden opgesteld. Na de vaststelling kan dan ook een uitvoeringsplan worden opgesteld. Conform artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening kent het bestemmingsplan daarbij een planperiode van 10 jaar.

Conclusie: Deze zienswijze wordt niet gehonoreerd. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2.2 Stichting Schoorswinkel en Omgeving Gemert, per adres Oudestraat 53, 5421 WC, Gemert.

Ontvankelijkheid

Op 12 juli 2013 heeft de heer J. Timmers, namens Stichting Schoorswinkel en Omgeving Gemert, per adres Oudestraat 20, 5421 WC te Gemert een schriftelijke zienswijze opgesteld, welke op 15 juli 2013 per post op het gemeentehuis is ontvangen. De zienswijze is daarmee tijdig en op de juiste wijze ingediend en is ontvankelijk.

1. De Stichting Schoorswinkel en Omgeving, verder te noemen (SSO) kan zich vinden in het afzien door het college van een Europese aanbesteding, gezien de afwijzende reacties van geraadpleegde geïnteresseerde commerciële partijen.

Antwoord:

Dit onderdeel van de zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen maar is geen ruimtelijk relevant argument die van belang is bij de vaststelling van een bestemmingsplan.

Conclusie: Deze zienswijze wordt niet gehonoreerd. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. SSO kan zich niet vinden in het totaal loslaten van alle *eisen* zoals eerder door het college geformuleerd en die nu dus vervangen zouden moeten worden in *wensen* bij verkoop aan een projectontwikkelaar.

Antwoord:

Dit onderdeel van de zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen maar is geen ruimtelijk relevant argument die van belang is bij de vaststelling van een bestemmingsplan.

Conclusie: Deze zienswijze wordt niet gehonoreerd. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. SSO is sterk voorstander van bindende voorwaarden, opgesteld door B en W, bij verkoop van het complex en notarieel vastgelegd, zoals bij elke verkoop van onroerend goed mogelijk is.

Antwoord:

Dit onderdeel van de zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen maar is geen ruimtelijk relevant argument. Daarbij is het bevoegde orgaan voor het vaststellen van een bestemmingsplan op grond van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening en verder de gemeenteraad. Het dagelijks bestuur van de gemeente is aan het college van burgemeester en wethouders toebedeeld.

Conclusie: Deze zienswijze wordt niet gehonoreerd. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4. SSO is van mening, dat een van die bindende voorwaarden moet zijn de plicht van koper om het kloostergebouw te restaureren (en aan te passen aan nieuw gebruik) binnen een termijn van 5 jaren na het passeren van de verkoopakte, en het vaststellen van een aanzienlijke boete (1 miljoen Euro) bij niet nakomen.

Antwoord:

Dit onderdeel van de zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen maar is geen ruimtelijk relevant argument die van belang is bij de vaststelling van een bestemmingsplan.

Conclusie: Deze zienswijze wordt niet gehonoreerd. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

5. SSO dringt er sterk op aan om een minimale, aaneengesloten, grootte van de kloostertuin (minstens 80 % van de huidige afmetingen) in het bestemmingsplan de bestemming openbaar groen te geven.

Antwoord:

In het bestemmingsplan is, vanwege de beoogde flexibiliteit geen maximaal bebouwingspercentage opgenomen binnen de bestemming Wonen. Dit betekent dat, bij verkoop van het terrein, er geen juridische middelen aanwezig zijn, om een deel van de tuin te vrijwaren van bebouwing, met dien verstande dat wel de verdere eisen bij bebouwing in acht te dienen worden genomen. Appellant stelt dat minimaal 80% van de huidige kloostertuin de bestemming openbaar groen te geven. De tuin is circa 1.5 ha (15.000m groot(inclusief begraafplaats). Dit betekent dat bij een percentage van 80% ca 3000m² bebouwd mag worden. Hiermee is het beoogde programma van maximaal 59 woningen niet te halen. Om een bepaalde kwaliteit te bewaken is het wel noodzakelijk dat een maximaal bebouwingspercentage wordt opgenomen. Aan het college wordt voorgesteld voor de bestemming Wonen een maximaal bebouwingspercentage van 70% op te nemen.

Conclusie: De zienswijze is in zoverre gegrond dat het noodzakelijk is om een maximaal bebouwingspercentage voor de bestemming Wonen op te nemen.

6. SSO is tegenstander van het toelaten van auto's binnen de tuin, met uitzondering van de huidige parkeerplaatsen achter Axis

Antwoord:

Het realiseren van woningen binnen de plangrenzen betekent ook dat parkeerplaatsen noodzakelijk zijn. Gezocht wordt naar een modus waarvan zo veel als mogelijk gebruikt gemaakt wordt van buiten het plangebied liggende parkeerplaatsen. Het realiseren van parkeerplaatsen binnen de plangrenzen is echter wel noodzakelijk.

Conclusie: Deze zienswijze wordt niet gehonoreerd. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

7. Het begrip *Kloostertuin* is algemeen bekend en historisch ontstaan doordat elk klooster in het verleden een dergelijk tuin had, als rust en bezinningsplek c/q als moestuin.

Conform de bevindingen van historicus Coen Eggen in zijn Cultuur-Historische verkenning (gemaakt in opdracht van de gemeente) pleit SSO voor het behoud van het Kloostercomplex als geheel inclusief de tuin. "Bijgevolg kunnen onderdelen niet los van elkaar gezien worden en dus ook niet afgezonderd worden van het grote geheel" aldus Eggen.

Antwoord:

De plannen zijn juist opgesteld met als doel het klooster te handhaven en een passende functie te geven voor Gemert. Vandaar dat gezocht is naar een gemengde bestemming om de kansen voor handhaving van het klooster te verhogen voor de toekomst. Bebouwing in de tuin is noodzakelijk om deze doelen te bereiken en daarbij het plan economisch uitvoerbaar te maken. Ook met een kleinere tuin zijn er voldoende mogelijkheden om de overblijvende ruimte een (semi) openbare functie te geven.

Conclusie: Deze zienswijze wordt niet gehonoreerd. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

8. SSO ziet een grote toekomst voor de kloostertuin als maatschappelijk/culturele ontmoetingsplek, hartje Gemert. Mede door de onzekere toekomst van het kasteel is totaal niet gegarandeerd dat de kasteeltuin nog ooit openbaar wordt voor bewoners en bezoekers van Gemert. Een reden temeer om een openbare tuin in het centrum in stand te houden.

Antwoord:

Tot voor een aantal jaren was het totale complex niet toegankelijk. De plannen zijn juist opgesteld met o.a. als doel het klooster te handhaven en een passende functie te geven voor Gemert. Ook met een kleinere tuin zijn er voldoende mogelijkheden om de overblijvende ruimte een (semi) openbare functie te geven.

Conclusie: Deze zienswijze wordt niet gehonoreerd. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

9. SSO is van mening dat de gemeente haar beloften (ook mondeling) aan belanghebbenden (bewoners aan de Stroom en leidinggevende van de aanliggende scholen) gestand moet doen door de kloostertuin te handhaven.

Antwoord:

Vanuit de economische haalbaarheid van het plan zal een deel van de kloostertuin bebouwd moeten gaan worden. Hierbij is en blijft uitgangspunt van het gemeentebestuur dat zoveel mogelijk van de kloostertuin behouden blijft.

Conclusie: Deze zienswijze wordt niet gehonoreerd. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

10. SSO is van mening dat het financieel gewin van de gemeente niet voorop moet staan bij de verkoop en ontwikkeling van "Nazareth", maar het algemeen maatschappelijk belang van alle Gemertenaren.

Antwoord:

Een onderdeel van het bestemmingsplan is de "economische uitvoerbaarheid". In de exploitatieopzet bijhorende bij het bestemmingsplan is de huidige boekwaarde opgenomen. Dit is een verplicht onderdeel van het bestemmingsplan. De wijze waarop

de boekwaarde tot stand is gekomen is niet relevant. Het is verder aan de raad om te kiezen voor een uitvoerbaarheid in de vorm van de opbrengsten uit de exploitatie of uit een bijdrage uit de algemene middelen. De overige gronden worden ontwikkeld door externe partijen waarmee de economische uitvoerbaarheid is gewaarborgd.

Conclusie: Deze zienswijze wordt niet gehonoreerd. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

11. SSO kan zich vinden in de optie om verkoop en ontwikkeling van "Nazareth" uit te stellen tot er economisch betere tijden aanbreken voor de gemeente. Een eenmaal volgebouwde kloostertuin kan nooit meer een publieke functie krijgen en SSO vindt dat een grote gemiste kans voor Gemert.

Antwoord:

Deze zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen. Anderzijds is bij zienswijze 5 aangegeven dat een maximaal bebouwingspercentage wordt opgenomen om te voorkomen dat de tuin volgebouwd gaat worden.

Conclusie: Deze zienswijze wordt niet gehonoreerd. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

12. SSO dringt bij de gemeente aan op het benaderen van de Provincie om middelen ter beschikking te stellen, uit een daarvoor bestemd provinciaal fonds, teneinde het kloostergebouw wind-en-waterdicht te houden en daarnaast de provincie te benaderen als mede-investeerder bij de ontwikkeling van Nazareth.

Antwoord:

De Gemeente, heeft met de provincie overleg gehad over een mogelijke subsidie. Dit heeft helaas niet tot een toezegging geleid. Zie ook zienswijze 4 Cultuurhistorische waarde van de eerste appellatant.

Conclusie: Deze zienswijze wordt niet gehonoreerd. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

13. SSO is voorstander van een volksraadpleging (internetstemmen?) van alle ingediende plannen over Nazareth van projectontwikkelaars, teneinde de Gemertse bevolking als belanghebbende partij hierin een stem te geven en tevens de kloof tussen burgers en politiek te verkleinen.

Antwoord:

Dit onderdeel van de zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen maar is geen ruimtelijk relevant argument. De gemeentelijke inspraakverordening geeft aan dat voor ruimtelijke procedures geen inspraak gevoerd wordt. Volksraadpleging via internet staat daar niet in opgenomen. De procedure van de Wet ruimtelijke ordening is van toepassing en biedt met de uniforme voorbereidingsprocedure voldoende waarborgen om te reageren op een plan. Buiten deze procedure kan het college desondanks in individuele gevallen er toch voor kiezen om extra inspraak in te lassen voorafgaand aan de procedure. Het is dan ook aan het college of van te voren, en in welke vorm, inspraak moet worden gevoerd. Het college heeft, voordat het bestemmingsplan was opgesteld, eerst, door middel van een klankbordgroep de mening van de bevolking gepeild. Daarnaast zijn verschillende openbare bijeenkomsten gehouden. Een ander onderdeel van het democratische systeem in Nederland is de mogelijkheid om

zienswijzen in te dienen na de publicatie van een ontwerpbestemmingsplan. Burgers kunnen daar ook hun invloed uitoefenen.

Conclusie: Deze zienswijze wordt niet gehonoreerd. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Algemene Conclusie

De ingediende zienswijzen hebben tot een aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan "Klooster Nazareth in Gemert" geleid. Op de verbeelding wordt voor de bestemming Wonen een bebouwingspercentage opgenomen. Voor het overige zijn de zienswijzen niet gehonoreerd en hebben niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Enkele zienswijzen zijn voor kennisgeving aangenomen.

Bijlage 4: Ambtshalve aanpassingen.

- 1 Een maximaal bebouwingspercentage van 70% voor de bestemming Wonen opnemen.
- 2 Aanpassen van het toegestaan aantal woningen naar maximaal 36 in het bestaande kloostergebouw (inclusief rectorswoning) en de nieuw te bouwen appartementen nabij het klooster, 59 woningen in de kloostertuin en 1 nieuw te realiseren woning ten noorden van de Rips.
- 3 Aanpassen van de in het ontwerp bestemmingsplan weergegeven uitgangspunten voor de planvorming naar aanleiding van de doorgevoerde wijzigingen in het vastgestelde plan. Opnemen verwijzing dat de planuitwerking op onderdelen is gewijzigd ten opzichte van de oorspronkelijke uitgangspunten.
- 4 Wijzigen van de naam van de bestemming 'Wonen' in 'Wonen-Nazareth'.
- 5 De toegestane goot- en bouwhoogte van de grondgebonden woningen in de bestemming Wonen-Nazareth wordt gewijzigd in 6 en 10 meter en voor de nieuw op te richten appartementen nabij het klooster naar maximaal de bestaande goot- en bouwhoogte van het kloostergebouw.
- 6 Wijzigen van de begrenzing van de bestemming 'Maatschappelijk' nabij het klooster.
- 7 Wijzigen van de bestemming 'Maatschappelijk' in 'Wonen-Nazareth' ter plaatse van de begraafplaats.
- 8 Verwijderen van de aanduiding 'gemeentelijk monument' voor (het hek om de) begraafplaats en de kloostermuur.
- 9 Verwijderen van de aanduiding 'gevellijn' voor de te realiseren woning ten noorden van de Rips.
- 10 In het bestemmingsplan worden diverse afwijkingsbevoegdheden opgenomen, zoals het afwijken van de op de verbeelding weergegeven goot- en bouwhoogte, van de in de regels voorgeschreven kap –en / of dakhelling.
- 11 Opnemen van een omgevingsvergunningvereiste voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden ter plaatse van de aanduiding 'water' .
- 12 Opnemen van referentiebeelden voor de ontwikkeling van Nazareth, ter toetsing van bouwplannen aan de gewenste beeldkwaliteit van het gebied.
- 13 Opnemen van een verwijzing naar de cultuurhistorische verkenning Nazareth in de toelichting.
- 14 Wijzigingen van de gebiedsaanduiding waardevolle bomenstructuur in laanstructuur met bijbehorend omgevingsvergunningvereiste ter bescherming van de waardevolle laanstructuur.
- 15 Opnemen van een verwijzing naar de actuele gemeentelijke parkeerbeleidsnota.
- 16 Het van toepassing verklaren van de Crisis en Herstelwet uit het bestemmingsplan halen.
- 17 Van toepassing zijnde beleidskaders in de toelichting actualiseren;
- 18 Opnemen van een toets aan de Ladder duurzame verstedelijking en vormvrije m.e.r.-beoordeling.
- 19 De toelichting, verbeelding en regels naar aanleiding van het bovenstaande aanpassen.