

Betreft: Vragen bestemmingsplan De Haag & bestemmingsplan Ommuurde Tuin

Gemert, 23 januari 2024

Geachte college,

Tijdens de commissie ruimte zijn de bestemmingsplannen De Haag en de Ommuurde tuin aan de orde geweest. Politiek op Inhoud heeft daarbij een aantal opmerkingen gemaakt en vragen gesteld.

Wethouder Coppens heeft Politiek op Inhoud verzocht deze punten schriftelijk na te sturen. Zodat deze vervolgens voor de raadsvergadering van 1 februari 2024 door het college afgehandeld kunnen worden.

Bestemmingsplan De Haag

In de adviesnota bestemmingsplan De Haag schrijft het college dat de provincie het volgende heeft gesteld:

“De provincie is van mening dat de ontwikkeling noodzakelijk is voor de financiering van de restauratie van het kasteel omdat de meerwaarde die deze ontwikkeling genereert wordt besteed in een ‘complex van cultuurhistorisch belang’”

In de brief van 23 sept 2022 , voorontwerp-bestemmingsplan, bestemmingsplan De Haag, kasteel Gemert, schrijft de provincie zelf hierover:

Blijkens de toelichting bij het plan is de ontwikkeling noodzakelijk voor de financiering van de restauratie van het kasteel.

- 1 Deelt u de mening van Politiek op Inhoud dat de provincie zoals u stelt in uw adviesnota aan de raad **niet zelf heeft gesteld** dat de ontwikkeling noodzakelijk is voor de financiering van de restauratie van het kasteel, maar dat de provincie deze conclusie overneemt uit de toelichting van het plan welke u in het kader van het wettelijk vooroverleg aan de provincie hebt gestuurd?
- 2 Deelt u de mening van Politiek op Inhoud dat u hiermee een onjuist standpunt van de provincie heeft verwoord in de adviesnota. Graag een onderbouwde reactie.
- 3 Staat er in de toelichting van het plan een feitelijke onderbouwing waarop de conclusie getrokken kan worden dat de ontwikkeling **noodzakelijk** is voor de financiering van de restauratie van het Kasteel?
 - Indien nee, op basis van welke feiten trekt het college de conclusie dat de ontwikkeling (woningbouw De Haag) noodzakelijk is voor restauratie van het kasteel.
 - Indien ja, graag ontvangen wij deze onderbouwing

Juridische borging van de afspraken tussen BL Huisvesting - Gemeente.

- 4 Graag ontvangen wij de anterieure overeenkomst aangaande dit bestemmingsplan
- 5 Vanuit het uitgangspunt wat publiekrechtelijk geborgd kan worden, moet je niet privaatrechtelijk borgen, hebben wij de vraag hoe is de fysieke tegenprestatie publiekrechtelijk geborgd in dit bestemmingsplan?

Advies aan het college

- 6 Graag ontvangen wij het integraal advies welke bij dit bestemmingsplan is opgesteld
- 7 Idem voor de ambtelijke adviesnota / toelichting bij de adviesnota aan het college

Bestemmingsplan Ommuurde tuin

Het college stelt zelf op basis van vragen van Politiek op Inhoud dat artikel 3.78 lov ook van toepassing is op bestemmingsplan Ommuurde tuin, zij het dat lid 2 van toepassing is.

- 8 Waarom wordt dan in paragraaf 3.3.1 van de toelichting van het bestemmingsplan dat artikel 3.78 dan helemaal niet benoemd? Het heeft ook als consequentie dat er een berekening in moet zitten van een investering per woning. Dat is 13 x 125.000,- = 1.625.000 of 125.000 euro per 1000 m³ aan bebouwing zie ook Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit van de provincie.

Ook dát bedrag moet naar mening van Politiek op Inhoud geïnvesteerd worden in behoud of versterking van de waarden en kenmerken van het cultuurhistorisch complex. Ook dát moet gespecificeerd en geborgd worden én mag verder niet gesubsidieerd worden.

- 9 Als het college stelt dat dezelfde spelregels voor De Haag gelden als voor de Ommuurde tuin, te weten artikel 3.78 IOV, moet er dan geen specificatie in het bestemmingsplan Ommuurde tuin zitten van het te investeren bedrag op basis van de Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit en moet dit dan ook niet geborgd worden in het bestemmingsplan?
 - Indien ja, waarom is dit niet in het bestemmingsplan opgenomen?
 - Indien ja, dient dit toegevoegd te worden alvorens het bestemmingsplan kan worden vastgesteld?

Het college stelt in antwoord op vragen van Politiek op Inhoud dat Lid 2.a niet van toepassing is. Maar wij lezen bij Lid 2 niet dat de leden a t/m d elkaar uitsluiten. Er staat dat “in ieder geval de volgende aspecten in acht worden genomen” en niet “een van de volgende aspecten”. Oftewel: het betreft óók a, de realisatie van woningen en de daarbij behorende tegenprestatie. d. bepaalt vervolgens waar die tegenprestatie moet landen.

- 10 Op basis van welke grondslag sluit het college lid 2a uit?
- 11 Indien lid 2d van toepassing is en lid 1a niet, wat is dan de tegenprestatie?
- 12 Is er voor de realisatie van bestemmingsplan Ommuurde tuin überhaupt een tegenprestatie afgesproken met BL Huisvesting?
 - Indien ja, welke
 - Indien nee, graag een toelichting?

- 13 In lid 4 staat dat artikel 3.6, 3.9 en 3.68 niet van toepassing zijn. Waarom worden die dan wel behandeld in de toelichting in paragraaf 3.3.2? (College zegt zelf dat 3.78 van toepassing is).

In de Nota van Zienswijzen staat dat het bestemmingsplan wordt aangepast: Paragraaf 3.3 Provinciaal beleid: onderbouwing vanuit de Interim omgevingsverordening (IOV) Noord-Brabant. Wat die aanpassing behelst, kunnen wij niet terugvinden.

- 14 Klopt onze constatering?

- Indien ja, graag de aangepaste tekst toevoegen voordat het bestemmingsplan in de raad wordt behandeld.

Vooroverleg reactie provincie bestemmingsplan Ommuurde tuin (bijlage 8a)

De reactie van de provincie op het voorontwerp-bestemmingsplan – bestemmingsplan Ommuurde tuin dateert van 25 mei 2022. BL Huisvesting heeft nadien een definitief masterplan voor het kasteel gepresenteerd. Hierin is het verdienmodel voor het Kasteel van Gemert compleet veranderd. In plaats van het realiseren van appartementen wordt in het definitief plan ingezet op het ontwikkelen en exploiteren van een hotel in het Kasteel.

Hiermee verandert de financiële drager van het businessmodel voor de renovatie van het Kasteel compleet.

- Als eerste wordt er niet op de Bomen carré gebouwd en wordt dat feit gecompenseerd middels woningbouw elders. Waarbij deze woningbouw geen bijdrage hoeft te leveren voor de financiering van de restauratie van het kasteel.
- Realisatie van woningbouw op het kasteel wordt ingeruild tegen de realisatie van een Hotel met 70 kamers.

Het uitgangspunt met betrekking tot woningbouw in de Ommuurde tuin en De Haag is gebaseerd op het “veronderstelde” feit dan er een noodzaak is voor woningbouw op deze locaties omdat de middelen die deze woningbouw genereert **noodzakelijk** is voor behoud van het cultuurhistorisch complex. De vooroverleg reactie van de provincie is gebaseerd op informatie van 25 mei 2022. Het financieel plaatje is in 2023 met het definitief masterplan m.b.t. het Kasteel veranderd t.o.v. het masterplan waarop de provincie in de brief van 25 mei 2022 op doelt.

De provincie stelt in haar reactie dat de herontwikkeling van Kasteel Gemert gefaseerd wordt uitgevoerd en daarmee samenhangend ook gefaseerd in procedure gebracht. Er ligt echter wel een aantal kaders en een integraal (master)plan aan ten grondslag. Zo schrijft de provincie in haar reactie. Het bestemmingsplan Ommuurde tuin is op basis van de uitgangspunten van het verouderde masterplan door de provincie beoordeeld in mei 2022.

- 15 Deelt u de mening van Politiek op Inhoud dat het masterplan Kasteel Gemert na 25 mei 2022 is veranderd?

- Indien nee, graag een toelichting
- Indien ja, waarom heeft u het bestemmingsplan Ommuurde tuin niet met het definitieve masterplan (2023) voor beoordeling aan de provincie gestuurd?

Parkeernorm.

In het bestemmingsplan Ommuurde tuin worden 4 parkeerplaatsen gelokaliseerd op de landerijen. De loopafstand is ongeveer 400 meter t.o.v. de te realiseren woningen in de Ommuurde tuin.

Bij beantwoording van onze schriftelijke vragen over parkeren wordt er een tekening getoond waarbij een “binnenweg” via de kasteeltuin naar de parkeerplekken in de landerijen gevisualiseerd wordt. In de commissievergadering is hier nog een ambtelijke toelichting op gegeven.

De tekening toont niet de loopafstand naar de huidige (tijdelijke) vergunde parkeerlocatie op de landerijen, maar waar mogelijk in de toekomst de definitieve parkeerplekken gerealiseerd worden.

- 16 Mag een toekomstig, niet vergunde situatie m.b.t. parkeren betrokken worden bij de huidige aanvraag?

In de nota parkeernormen staat dat je vrij naar die parkeerplaatsen toe moet kunnen, zonder barrières.

- 17 Mag de kasteeltuin m.b.t. het bepalen van de loopafstand naar de parkeerplaatsen in de landerijen betrokken worden, indien de kasteeltuin niet 24 uur per dag opengesteld is?
- Indien ja, hoe verhoudt zich dat tot het uitgangspunt in de nota parkeren dat er in de loopafstand geen barrières mogen zijn (afsluiting kasteeltuin)

Afwijken van de nota parkeernormen

In de commissievergadering is in een ambtelijke toelichting gesteld dat er geen norm is voor de loopafstand voor bezoekers en daarom gebruikt gemaakt wordt van de algemene richtlijn van de CROW.

Politiek op Inhoud vindt deze interpretatie van de nota parkeernormen bijzonder discutabel. Ondanks onze kanttekening over deze handelswijze, bleef het standpunt onveranderd.

De uitgangspunten van de nota parkeernormen zijn:

1. De parkeernormen moeten een positieve invloed hebben op de leefbaarheid en bereikbaarheid van de gemeente Gemert-Bakel;
2. Elke initiatiefnemer van (bouw)plannen is verantwoordelijk voor het aanleveren van een berekening voor zijn eigen parkeeropgave en het realiseren van de eigen parkeeroplossing;
3. Een bouwinitiatief of wijziging van een functie van een locatie mag geen parkeerproblemen in de openbare ruimte veroorzaken of vergroten;
4. Er bestaat de mogelijkheid om maatwerk te leveren

Nota parkeernormen 1.2 Wat is een parkeernormen?

Een parkeernorm is het door de gemeente vastgestelde aantal parkeerplaatsen bij een functie per vaste eenheid of oppervlakte.

Conclusie: De definitie die wij gebruiken voor het vaststellen van het aantal parkeerplaatsen is niet gekoppeld aan type gebruikers maar aan een functie.

Nota parkeernormen 1.3 Juridische positie van de Nota Parkeernormen

Artikel 1.2 Voor bestemmingsplannen moet voldaan worden aan de parkeernormen om te kunnen stellen dat voldaan wordt aan een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie: In artikel 1.3 van de nota parkeernormen wordt gesteld dat voldaan moet worden aan de parkeernormen – Voor definitie parkeernorm zie artikel 1.2.

Nota parkeernormen 2.2 Uitgangspunten uitwerking parkeernormen

De parkeerkencijfers van het CROW hebben een bandbreedte, minimaal en maximaal. Afhankelijk van de keuze centrum, rest bebouwde kom, buitengebied en de betreffende functie is een keuze gemaakt uit deze bandbreedte. Daarmee wordt een betere aansluiting gevonden bij de dagelijkse praktijk en de kenmerken van een gebied.

Conclusie

- Ambtelijke toelichting commissievergadering dat de algemene richtlijnen CROW gehanteerd kan worden omdat er in de nota parkeernormen nergens gesproken wordt over loopafstand bezoekers houdt geen stand op basis van het gestelde in artikel 1.1, artikel 1.2, artikel 1.3 en artikel 2.2 / bandbreedte. Daarin wordt gesteld dat er in de nota parkeernormen een keuze gemaakt is uit de bandbreedte van de CROW.
- Voor de functie wonen is de loopafstand dus 100 meter.
- Op basis van de nota parkeernormen voldoet het bestemmingsplan niet aan de norm loopafstand wonen voor de 4 parkeerplaatsen in de landerijen.

Het college heeft op basis van uitgangspunt 4 van de nota parkeernormen de mogelijkheid tot maatwerk. Echter werd in de commissievergadering en tijdens het technisch beraad gesuggereerd dat het bestemmingsplan volledig (100%) voldeed aan de nota parkeernormen.

Maatwerkdeal

Het college heeft bij bestemmingsplan Axis verzuimd aan de raad te melden dat de uitvoering van de groennorm een maatwerkdeal was, wat de projectontwikkelaar een voordeel opleverde van 215K euro.

Politiek op Inhoud concludeert dat bij bestemmingsplan Ommuurde tuin niet voldaan wordt aan de nota parkeernormen en het college middels een maatwerkdeal (uitgangspunt 4) accepteert dat BL Huisvesting de resterende 4 parkeerplaatsen op 400m loopafstand mag compenseren.

- 18 Klopt de analyse van Politiek op Inhoud dat er een maatwerkdeal is afgesloten met BL Huisvesting
- Indien ja, waarom is dit feit als kanttekening niet benoemd in de adviesnota?
 - Indien nee, graag een onderbouwing.

Wanneer een initiatiefnemer niet kan voldoen aan de parkeernorm, dan kan de initiatiefnemer een verzoek om ontheffing van de parkeernorm aanvragen. De initiatiefnemer dient dan een verkeersonderzoek uit te voeren en te onderbouwen dat zijn ontwikkeling geen overlast veroorzaakt in de directe omgeving.

- 19 Klopt deze procedure?
- 20 Hoe groot is het gebied waarbinnen een parkeeronderzoek gedaan dient te worden?
- 21 Indien ontheffing verleend wordt, klopt het dat de initiatiefnemer dan een compensatie in het mobiliteitsfonds dient te storten?
- 22 Indien ja, wat is dat bedrag per parkeerplaats?

Iedereen weet dat bezoekers geen 400 meter naar de landerijen lopen om te parkeren als binnen 100 meter op het Ridderplein geparkeerd kan worden.

Wetende dat bezoekers eerder zullen parkeren op het Ridderplein (loopafstand 100m) dan op de landerijen (loopafstand 400m):

- 23 Waarom heeft het college gekozen voor een maatwerkdeal waarbij de 4 parkeerplaatsen op de landerijen realistisch gezien geen bijdrage levert tot parkeren in de directe omgeving van de Ommuurde tuin?

Logischer zou zijn geweest dat BL Huisvesting een ontheffing had aangevraagd voor deze 4 parkeerplaatsen en middels een parkeeronderzoek had onderbouwd dat er voldoende parkeerruimte in de directe omgeving van de Ommuurde tuin aanwezig zou zijn. In dat geval had BL Huisvesting wel een bijdrage in het mobiliteitsfonds dienen te storten.

- 24 Waarom heeft het college niet deze route gekozen?
- 25 Op basis van 4 parkeerplaatsen, welk bedrag zou BL Huisvesting ter compensatie in het mobiliteitsfonds moeten storten als er geen maatwerkdeal zou zijn afgesloten?

Juridische borging van de afspraken tussen BL Huisvesting - Gemeente.

- 26 Graag ontvangen wij de anterieure overeenkomst aangaande dit bestemmingsplan
- 27 Vanuit het uitgangspunt wat publiekrechtelijk geborgd kan worden, moet je niet privaatrechtelijk borgen, hebben wij de vraag hoe is de fysieke tegenprestatie publiekrechtelijk geborgd in dit bestemmingsplan?

Advies aan het college

- 28 Graag ontvangen wij het integraal advies welke ambtelijk bij dit bestemmingsplan is opgesteld
- 29 Idem voor de ambtelijke adviesnota / toelichting bij de adviesnota aan het college

Graag onze vragen vraag voor vraag beantwoorden. Daar waar een gesloten vraag gesteld wordt, verzoeken wij uw antwoord van een duidelijke toelichting te voorzien.

Met vriendelijke groet,

A handwritten signature in red ink, appearing to be 'Jan Vroomans', written in a cursive style.

Jan Vroomans
Raadslid Politiek op Inhoud