

Beantwoording raadsvraag

Onderwerp	Bestemmingsplan Lage Kerk		
Datum	02-06-2017	Nummer	RV-1727
Steller vraag	B. Munsters / P. Tabor	Fractie	CDA / BTD
Portefeuillehouder	H. Verhees	Steller	F.P.G. Ricken-Cleven
Datum afdoening	15-06-2017		

Toelichting

Naar aanleiding van het mondelinge vragenrecht op 18 april en de door de portefeuillehouder alsdan verstrekte antwoorden hebben wij het gehele dossier Lage Kerk nog eens zorgvuldig gelezen.

Wij betrekken hierin ook de tussenuitspraak / bestuurlijke lus met nummer 201 609 1267/ 1 R6 RB d.d. 12 april 2017 van de Raad van State.

Ook hebben wij via de geluidsbanden de door de portefeuillehouder verstrekte antwoorden over het dubbelgebruik van de 8 parkeerplaatsen bij de huisartsenpraktijk beluisterd. Wij hebben in het licht van bovenstaande daarom de navolgende schriftelijke vragen.

Vragen en antwoord

1. Wij lezen dat de gemeenteraad vanwege de zitting op 24 februari een verweerschrift heeft ingediend.
Kunt u ons als raadsleden dit namens de gemeenteraad ingediende verweerschrift toezenden?

Als bijlage bij deze raadsvraag treft u het verweerschrift aan dat op 12 januari 2017 naar de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State – in het vervolg: 'Raad van State' – is verzonden. Daarbij zijn de namen van degenen die beroep hebben ingesteld onleesbaar gemaakt, om hun privacy te waarborgen.

2. Heeft de gemeente tijdens de zitting op 24 februari nog een pleitnota ingediend?
Zo ja, kunt u deze aan ons verstrekken?

Er is geen pleitnota ingediend tijdens de zitting bij de Raad van State. Dit is tegenwoordig ook niet meer de bedoeling, in het kader van de nieuwe zaakbehandeling bij zowel gerechtshoven als bij de Raad van State.

3. "De Raad van State beoordeelt aan de hand van die grond of de gemeenteraad zich in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening".
Op bladzijde 3 wordt in het tussenvonnis / BLUS gesteld:
"De parkeerplaatsen worden gehuurd voor een periode van maar 5 jaar".
"Op het terrein van de huisartsenpraktijk die daardoor niet meer aan de geldende parkeernorm voldoet".
"Deze oplossing is onvoldoende toekomstbestendig".

"met initiatiefnemer is volgens de gemeenteraad ook geborgd gesloten anterior gesloten overeenkomst".

Kunt u ons deze overeenkomst toezenden?

Wij hebben hem namelijk niet aangetroffen in de raadsstukken op grond waarvan de gemeenteraad over het BP moest beslissen.

De anterior exploitatieovereenkomst die in het kader van de bestemmingsplan-procedure 'Lagekerk, Deurne' is gesloten, inclusief de aanvulling van latere datum, liggen vertrouwelijk voor u ter inzage bij de raadsgriffie.

Er wordt geen gebruik gemaakt van de optie 'dubbelgebruik'

De optie dubbelgebruik past binnen de 'Nota parkeernormen 2013'. De Raad van State geeft in haar tussenuitspraak echter aan dat deze oplossing onvoldoende garantie biedt dat de 8 parkeerplaatsen ook naar de toekomst toe beschikbaar blijven voor de nieuwbouw.

Naar aanleiding van de tussenuitspraak wordt geen gebruik (meer) gemaakt van de 8 parkeerplaatsen waar de overeenkomst tot dubbelgebruik op ziet. Initiatiefnemers hebben een stuk grond aangekocht van Vast Goed Maatschappij Van der Loo BV. Dit stuk grond grenst aan het plangebied, en wordt ook onderdeel van het plangebied door dit deel op te nemen op de verbeelding bij het bestemmingsplan. Voor uw beeldvorming hieronder een luchtfoto, met rood omkaderd het stuk grond waar het om gaat.



Dit stuk grond hoort op dit moment bij het parkeerterrein van de Jumbo, maar het is nu een 'loos' stuk terrein. Hier zijn op dit moment geen parkeerplaatsen op voorzien. Dit betekent dat de verkoop van dit stuk grond geen invloed heeft op de parkeerbalans ter plekke.

Op dit stuk grond kunnen 8 parkeerplaatsen worden voorzien, die voldoen aan de normen uit het gemeentelijke parkeerbeleid en de landelijke NEN-normen.

Door deze oplossing worden alle benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein, achter de nieuwbouw, gerealiseerd.

Het gewijzigde bestemmingsplan, waarin deze oplossing is verwerkt, wordt op 11 juli aan de gemeenteraad voorgelegd (commissie 26 juni). Zie ook de afsluiting op pagina 4.

De Raad van State stelt:

Niet inzichtelijk gemaakt dat de bij de huisartsenpraktijk beschikbare ruimte voor de benodigde 8 parkeerplaatsen duurzaam kan worden benut.

De gronden bij de huisartsenpraktijk die eigendom zijn van een derde met wie slechts contractuele afspraak is gemaakt voor een beperkte periode.

4. *Wie is eigenaar van die grond en kunt u ons inzage verstrekken in alle met hem gevoerde correspondentie over de 8 parkeerplaatsen?*

De percelen L4915 en L4916 zijn in 2005 aangekocht door de heren J.W.A. Joosten en M.B.M. Bots (akte van levering staat op 23 december 2005). Volgens de gegevens uit het gemeentelijke systeem Stroomlijn zijn beide heren op dit moment nog steeds eigenaar van deze percelen.

Wij hebben als gemeente aanvullende gegevens opgevraagd bij initiatiefnemers, omdat we die gegevens nodig hadden voor de bestemmingsplanprocedure. Dit ging onder meer over de overeenkomst over dubbelgebruik van de 8 parkeerplaatsen. Dit was nodig om aan te tonen dat wordt voldaan aan de 'Nota parkeernormen 2013'. De gevraagde gegevens zijn op 28 februari 2014 ingediend.

Op de raadsgriffie liggen vertrouwelijk voor u ter inzage de brief van 9 januari 2014 die namens het college is verstuurd, waarin wordt gevraagd om de benodigde aanvullende gegevens. En de antwoordbrief van initiatiefnemers van 28 februari 2014, met in de bijlagen onder meer de overeenkomst tot dubbelgebruik.

5. *In het geval er meerdere eigenaren van die grond zijn, hebt u er zich van vergewist dat alle de door u genoemde "derde" contractueel hebben gemachtigd om namens hen de contractuele afspraken aan te gaan?*

De overeenkomst tot dubbelgebruik is getekend door één van de eigenaren van de percelen L4915 en L4916. In de overeenkomst staat dat hij gemachtigd is namens de eigenaren van deze percelen om overeenkomsten aan te gaan.

Het is in eerste instantie aan diegenen die een privaatrechtelijke overeenkomst met elkaar aangaan, om ervoor te zorgen deze overeenkomst rechtsgeldig/bevoegd wordt aangegaan. Wij zijn als gemeente geen partij bij deze overeenkomst.

Wij hebben niet geverifieerd of de stelling in de overeenkomst, dat de ondertekenaar gemachtigd is namens de (mede-)eigenaar, juist is.

Overigens hebben wij van de mede-eigenaar die als koper is genoemd in de akte van levering van 23 december 2005 ook geen signaal ontvangen dat hij hier niet van op de hoogte was.

6. a. *Was de huisartsenpraktijk door initiatiefnemer op de hoogte gesteld van het dubbelgebruik van de 8 parkeerplaatsen nabij de praktijk?*
b. *Is e.e.a. op enige vorm schriftelijk in het dossier vastgelegd?*
c. *Zo ja, kunnen wij hiervan een kopie ontvangen c.q. kunt u ons dat ter inzage geven?*
d. *Zo nee, hebt u dit ook zelf bij de huisartsenpraktijk nagegaan of men als huisartsenpraktijk hiermede volledig instemde? Immers de patiënten zouden met een parkeerprobleem kunnen worden geconfronteerd.*

Het is aan de eigenaren van de betrokken percelen (die de overeenkomst zijn aangegaan) om de huisarts, als huurder/gebruiker van de percelen, op de hoogte te stellen van de gesloten overeenkomst tot dubbelgebruik van 8 parkeerplaatsen.

Na de tussenuitspraak van de Raad van State hebben wij telefonisch contact gehad met de huisarts. Daaruit kwam naar voren dat hij niet eerder op de hoogte was van de gesloten overeenkomst tot dubbelgebruik.

De gemeenteraad heeft volgens het vonnis een overeenkomst met de initiatiefnemer gesloten waarin is afgesproken dat in de toekomst na het verstrijken van de 5 jaar elders in de omgeving voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn.

7. *Kunnen wij die schriftelijke overeenkomst zien?*

Dit is overeengekomen in artikel 8, lid 4 van de anterieure exploitatieovereenkomst van 2014/2015. Deze verplichting is herhaald in artikel 4 van de aanvulling op de anterieure overeenkomst, uit 2016.

Beide documenten liggen vertrouwelijk voor u ter inzage bij de raadsgriffie (zie onder vraag 3).

De gemeenteraad heeft (blz. 4, 3e alinea) ter zitting te kennen gegeven dat de gemeente zelf nog gronden in eigendom heeft waarop parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden.

8. a. *Heeft de gemeentelijke juriste dit ter zitting mondeling toegelicht?*
b. *Welke gemeentegronden had zij daarbij op het oog?*

Tijdens de zitting bij de Raad van State is gesproken over andere mogelijkheden op grond van de 'Nota parkeernormen 2013'. Zo is bijvoorbeeld door de initiatiefnemers aangegeven dat zij zelf gronden in hun bezit hebben in de buurt van de planlocatie. Dit is door de gemeente beaamd.

Vervolg na de tussenuitspraak van de Raad van State

Op 26 juni 2017 wordt het gewijzigde bestemmingsplan 'Lagekerk, Deurne' aan de raadscommissie W&V voorgelegd. En op 11 juli 2017 aan de gemeenteraad.

In deze gewijzigde stukken zult u onder meer zien dat het parkeren nu helemaal wordt opgelost op eigen terrein, achter de nieuwbouw. En dat de gronden waarop het parkeren is voorzien helemaal in eigendom zijn van initiatiefnemers en bij de planlocatie horen.

Raad van State, afdeling Bestuursrechtspraak
Postbus 20019
2500 EA 's-Gravenhage

VERZONDEN 16 JAN. 2017

Deurne, 12 januari 2017
Kenmerk: 00600054/847141 (bij evt. correspondentie s.v.p. dit nummer vermelden)
Betreft: verweerschrift beroep tegen bestemmingsplan 'Lagekerk, Deurne'
Uw kenmerk: zaaknummer 201609127/1/R6
Uw brief van: 16 december 2016
Bijlage(n): 2 stuks (in tweevoud), conform de bijgaande aanvullende inventarislijst

Beste Afdeling,

Op 11 oktober 2016 heeft de gemeenteraad van de gemeente Deurne bestemmingsplan 'Lagekerk, Deurne' vastgesteld (NL.IMRO.0762.BP201501-C001). Tegen dit besluit zijn een tweetal beroepschriften ingediend bij uw afdeling, namelijk van:



Dit beroep is bij uw afdeling bekend onder zaaknummer 201609127/1/R6.

De stukken zijn u al toegezonden

Op 15 december 2016 hebben wij de stukken die betrekking hebben op deze beroepsprocedure aan uw afdeling toegestuurd.

Verweer

Daar waar in de beroepschriften wordt verwezen naar de zienswijzen, wordt verwezen naar onze reactie daarop. Dit zoals verwoord in onze 'Nota van zienswijzen, communicatie en nota van wijzigingen (ontwerp) bestemmingsplan Lagekerk, Deurne' (bijlage 6 bij onze brief van 15 december 2016). Deze moet als herhaald en ingelast worden beschouwd. Aanvullend het volgende.

Parkeren

In de 'Nota parkeernormen gemeente Deurne 2013' (verder: de Nota parkeernormen), staan de toe te passen gemeentelijke parkeernormen en de 'spelregels'. De juridische waarborg dat de benodigde parkeergelegenheid wordt gerealiseerd, kan met gebruikmaking van artikel 3.1.2, tweede lid, onder a, van het Bro, in het bestemmingsplan worden geregeld (o.a. *AbRvS 9 september 2015, zaak nr. 201410585/1/R1*). Door dit in de planregels op te nemen dat bij de uitoefening van de bevoegdheid voor het verlenen van een omgevingsvergunning, wordt aangetoond dat wordt voldaan aan de normen in de beleidsregels die zijn neergelegd in een gemeentelijke parkeernota. In artikel 6.2 van de planregels is dit geborgd. De Nota parkeernormen is bij deze brief gevoegd (**bijlage 10**).

Aanvullend is in de anterieure exploitatieovereenkomst (ook) geborgd dat de ontwikkeling voldoet aan de geldende parkeernormen. Dit is grotendeels door parkeergelegenheid op de percelen waarop het bestemmingsplan betrekking heeft (de planlocatie), en deels door dubbelgebruik op percelen tegenover de planlocatie. Dit overeenkomstig de 'spelregels' van de Nota parkeernormen. Daarbij is ook gekeken naar de vraag of de bestaande huisartsenpraktijk – die is gevestigd op de percelen waarop het dubbelgebruik is voorzien – blijft voldoen aan de geldende parkeernorm. Dit is het geval.

Voor de toekomst het volgende. In de anterieure exploitatieovereenkomst is geborgd dat altijd voldaan moet worden aan de parkeernormen zoals die op dat moment gelden. Als de overeenkomst voor dubbelgebruik eindigt of tussentijds wordt ontbonden, is initiatiefnemer dus verplicht om te voldoen aan het dan geldende parkeerbeleid. Wij weten nu natuurlijk niet hoe het parkeerbeleid zich in de toekomst gaat ontwikkelen, en op welke wijze initiatiefnemer in de toekomst invulling geeft aan de parkeernormen.

Cultuurhistorische waarden architectuur in Burgemeester van Beekstraat

In het bestemmingsplan is het juridisch-planologisch kader opgenomen, waaronder de maximale stedenbouwkundige uitgangspunten. Bij het voorbereiden is de nodige kennis over de relevante feiten en de af te wegen belangen verzameld. Ook zijn diverse onderzoeken uitgevoerd. Deze zijn verwoord in de toelichting bij het bestemmingsplan. In de toelichting is daarmee het verplichte planologisch onderzoek weergegeven. Hiermee is voldaan aan artikel 3:2 Awb juncto artikel 3.1.6, van het Bro.

In de 'Nota van zienswijzen, communicatie en nota van wijzigingen (ontwerp) bestemmingsplan Lagekerk, Deurne' is uitgebreid ingegaan op de stedenbouwkundige beoordeling. Hieronder worden kort de hoofdpunten hieruit aangegeven. Voor het volledige verhaal wordt verwezen naar de nota.

In het kader van de bestemmingsplanprocedure is het plan stedenbouwkundig beoordeeld. Het stedelijk accent op deze hoeksituatie is stedenbouwkundig gezien gewenst en passend. Bij de op de centrumring / Lagekerk gesitueerde bebouwing past bebouwing met een meer stedelijk karakter. Het plan representeert eigentijdse architectuur. In de achter de planlocatie gelegen Burgemeester van Beekstraat staan 6 vooroorlogse woningen, waaronder 3 gemeentelijke monumenten. Er is dus sprake van een lage concentratie aan gemeentelijke monumenten in deze straat, namelijk 3 van de 13 bestaande panden. Het is daarom niet passend om qua architectuur aan of bij de centrumring, meer specifiek aan de Lagekerk, (exclusief) aansluiting te zoeken bij deze panden in de Burgemeester van Beekstraat.

Bovendien wordt architectuur in beginsel niet door het bestemmingsplan geregeld, maar door de Welstandsnota. De feitelijke uitwerking, het uiterlijk van de geplande nieuwbouw en de vraag of het plan onder meer voldoet aan de kaders uit het bestemmingsplan, wordt beoordeeld in het kader van een aanvraag omgevingsvergunning.

Zoals uw Afdeling heeft overwogen in uw uitspraak van 20 mei 2015:¹

"..., overweegt de Afdeling dat de bouwplannen aan de orde zullen komen in een procedure over de verlening van een omgevingsvergunning voor de bouw van de woning. In het bestemmingsplan worden met betrekking tot de bouw slechts de locatie van de mogelijke bebouwing en de regels hierbij vastgelegd."

Initiatiefnemer heeft voor dit nieuwbouwplan al een aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Op 18 november 2015 heeft de onafhankelijke, externe welstandscommissie dit plan akkoord bevonden. De welstandscommissie heeft getoetst aan de eisen van

¹ Zaaknummer 201406459/1/R2, rechtsoverweging 7.2

Categorie 2 'Dorpsinbreidingen', zoals opgenomen in de 'Welstandsnota Gemeente Deurne 2014, partiële herziening 2015'. Deze is bijgevoegd (**bijlage 11**).

Binnen deze categorie is een paragraaf opgenomen over het bouwen bij of aan beschermde monumenten. Bovendien zijn hierin eisen opgenomen waardoor wordt verzekerd dat het hoofdgebouw voorzien moet worden van een schuine kap (zie ook pagina 8-9 van de 'Nota van zienswijzen, communicatie en nota van wijzigingen (ontwerp) bestemmingsplan Lagekerk, Deurne'). Het beeld dat appellanten hebben, namelijk dat er een hoge, rechte massa kan ontstaan, kan dus geen werkelijkheid worden.

De gevraagde omgevingsvergunning is op 5 januari 2017 verleend.

Communicatie

Tijdens de procedure en na de vaststelling van bestemmingsplan 'Lagekerk, Deurne' is (zeer) uitgebreid gecommuniceerd met de indieners van zienswijzen. Meer dan wettelijk is voorgeschreven, zoals de heer ██████████ in zijn beroepschrift terecht concludeert. De uitgebreide communicatie kunt u teruglezen in de 'Nota van zienswijzen, communicatie en nota van wijzigingen (ontwerp) bestemmingsplan Lagekerk, Deurne'. Bovendien zijn ook de overige stukken over communicatie aan u toegestuurd, als bijlage 9 bij onze brief van 15 december 2016. Van een slechte communicatie is in deze geen sprake.

Bovendien is het feit dat niet iedereen het eens is met de inhoud van de plannen, geen reden om het bestemmingsplan niet vast te stellen. In de toelichting op een bestemmingsplan moet worden beargumenteerd dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is. Dit laatste betekent onder andere dat een zeker draagvlak aanwezig is voor het plan (artikel 3.1.6, eerste lid, onder f Bro). In die zin is 'draagvlak' een ruimtelijk motief. Maar: uw afdeling heeft hier duidelijke grenzen aan gesteld. De enkele omstandigheid dat er niet bij iedereen 'draagvlak' bestaat voor de plannen, betekent niet dat het plan maatschappelijk niet uitvoerbaar is, of dat het plan niet in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening².

Bestuurlijke discussie

Appellanten geven aan dat er in de commissie- en raadsvergadering heftige discussies hebben plaatsgevonden en uitsluitend vanwege mogelijke financiële claims van initiatiefnemer van het bouwplan en de wens om het terrein op te schonen is besloten om het bestemmingsplan vast te stellen.

Het besluit tot vaststelling van dit plan is genomen op grond van ruimtelijke argumenten, zoals mede is verantwoord in de toelichting op bestemmingsplan 'Lagekerk, Deurne'. Dat er discussie plaats vindt is inherent aan het bestuurlijke besluitvormingstraject.

Veiligheid in-/uitrit in de Burgemeester van Beekstraat

De feitelijke situering van de in- en uitrit wordt niet door het bestemmingsplan geregeld. Dit aspect wordt (en is) beoordeeld in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning.

Terzijde: de in- en uitrit is gesitueerd aan het eindpunt van de Burgemeester van Beekstraat, richting de hoek Martinetstraat en Lagekerk. De Burgemeester van Beekstraat is een doodlopende straat (afgesloten met paaltjes), zoals aan de kant van de hoeksituatie met de Martinetstraat en de Lagekerk is aangegeven met een verkeersbord. Het is dan ook niet te verwachten dat verkeer vanuit de parkeerplaats achter de nieuwbouw de Burgemeester van Beekstraat inrijdt.

² Zaaknummer 201409190/1, rechtsoverweging 8; zaaknummer 201506875/1/R2, rechtsoverweging 10; zaaknummer 201503111/1/R3, rechtsoverwegingen 4.2 en 11.1 en 2012201100665/1/R3, rechtsoverweging 2.6.2

Locatie van het inzamelpunt voor afvalstoffen

Dit wordt niet geregeld door een bestemmingsplan; dit valt onder het burendrecht (Burgerlijk Wetboek).

Initiatiefnemer en omwonenden hebben hier overigens onderling over gesproken. Dit is verwoord in hoofdstuk 3 van de 'Nota van zienswijzen, communicatie en nota van wijzigingen (ontwerp) bestemmingsplan Lagekerk, Deurne'. Voor dit punt is al een oplossing gevonden.


Conclusie

Op grond van bovenstaande verzoeken wij uw afdeling het beroep ongegrond te verklaren, en het verzoek om een proceskostenvergoeding af te wijzen.

Vragen?

Als u naar aanleiding van dit verweerschrift nog vragen heeft, kunt u contact opnemen met mevrouw Freyja Ricken, via telefoonnummer (0493) 38 77 11.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van Deurne



Veronique Nabben
teamleider Leefomgeving