

1. Aanleiding

Vanaf 5 juli jl. heeft het ontwerpbestemmingsplan “De Bulkenaar” op de gebruikelijke wijze ter visie gelegen. Gedurende deze termijn bestond er gelegenheid om hiertegen een zienswijze in te dienen. Hiervan hebben 52 reclamanten gebruik gemaakt. Tevens heeft op 15 september jl. een hoorzitting plaatsgevonden, waarbij reclamanten in de gelegenheid zijn gesteld om een toelichting op hun zienswijze naar voren te brengen.

Hiervan is een verslag gemaakt dat onderdeel uitmaakt van de besluitvorming. Thans is het zaak om de laatste stap in de gemeentelijke planologische procedure te zetten, door het bestemmingsplan aan u ter vaststelling aan te bieden.

2. Beoogd resultaat

Doel is het bieden van een planologisch juridisch kader om de realisatie van het nieuwe ziekenhuis incl. bijbehorende voorzieningen zoals een ontsluitingsweg en een landschapspark mogelijk te maken, zodat op basis daarvan omgevingsvergunningen kunnen worden verleend.

Hoewel de nieuwbouw van het ziekenhuis centraal staat, voorziet de gebiedsontwikkeling van “De Bulkenaar” ook in het creëren van een aantrekkelijk en goed bereikbaar, groen uitloopgebied tussen het woongebied van De Tolberg en het nieuw te ontwikkelen ziekenhuis. De Bulkenaar wordt een gebied waar ontspanning, natuur en zorg elkaar ontmoeten en versterken. Daartoe is op 28 mei 2020 een gebiedsvisie door u vastgesteld, dat een ruimtelijk kader vormt voor dit vast te stellen bestemmingsplan.

In het kader van de planologische procedure is thans het moment aangebroken dat tot formele vaststelling van het betreffende bestemmingsplan kan worden overgegaan.

3. Argumenten

1.1. Er is een MER opgesteld ten behoeve van de vaststelling van het bestemmingsplan.

Gelijktijdig met het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan is ook de Milieu Effect Rapportage (MER) als bijlage ter inzage gelegd. De MER heeft als doel om – voordat besluitvorming over het vast te stellen bestemmingsplan – ook de milieugevolgen ervan in beeld te brengen. Het is aan de gemeenteraad om hierover te beslissen.

1.2 De commissie voor de MER heeft advies uitgebracht over de MER

Tevens is de MER voor advisering voorgelegd aan de Commissie voor de milieueffectrapportage. Het advies van de Commissie MER is aanleiding geweest om een oplegnotitie op te stellen, die opnieuw aan de Commissie is voorgelegd. Op basis van deze oplegnotitie concludeert de Commissie MER in haar advies van december 2021 dat voldoende inzicht is gegeven in de aangevulde aandachtspunten. Wel signaleert de Commissie MER nu dat de MER naar haar mening nog onvoldoende duidelijkheid biedt over de gevolgen van de stikstofemissie tijdens de realisatiefase.

Dit advies van de Commissie MER van december 2021 is eveneens bijgevoegd en is, na afstemming hierover met de Commissie op 7 december, aanleiding geweest om de gevolgen van de stikstofemissie tijdens de realisatiefase duidelijker in beeld te brengen. Daartoe is de Aanvullende notitie stikstof Bulkenaar (Rfw58JqiWTqh (17 december 2021)) als aanvulling op de MER opgesteld

die u tevens bij de stukken aantreft. Met deze memo wordt invulling gegeven aan het aanvullende advies van de Commissie MER op het onderdeel stikstof.

2.1. Zienswijzen en horen.

Zoals hierboven aangegeven zijn er tegen het ontwerpbestemmingsplan 52 zienswijzen ingediend. Hiervan hebben op 15 september 2021 tien reclamanten gebruik gemaakt van de mogelijkheid om in te spreken tijdens de hoorzitting ruimtelijke plannen.

In grote lijnen hebben deze zienswijzen betrekking op het nut en noodzaak van het nieuwe ziekenhuis, de locatiekeuze, maatvoeringen, verlies van privacy, verkeersoverlast, geur, het ontbreken van deugdelijke onderzoeken, landschappelijke inbreuk en strijdigheid met regelgeving en visies. De zienswijzen zijn zorgvuldig bekeken en van een gemeentelijke reactie voorzien in de Nota zienswijzen, dat onderdeel uitmaakt van dit bestemmingsplan. Het verslag van de hoorzitting ruimtelijke plannen maakt tevens onderdeel uit van deze Nota zienswijzen. Het is aan de gemeenteraad om op deze zienswijzen te beslissen.

3.1 bestemmingsplan gewijzigd vaststellen

De wijzigingen die, ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, in het nu ter vaststelling voorliggende bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijze of ambtshalve zijn doorgevoerd treft u opgesomd aan in paragraaf 2.5 en 2.6 van de bijgevoegde Nota zienswijzen

De volgende twee wijzigingen wensen wij hier voor u te benadrukken:

1. De uitbreiding van het plangebied door toevoeging van de rotonde aan de Noordzijde van de A58 bij de aansluiting op de Plantagebaan (afrit 25).
2. Het opnemen van een voorwaardelijke verplichting in de regels op het onderdeel geur.

Wat betreft de noordelijke aansluiting aan de noordzijde van de A58 bij de aansluiting op de Plantagebaan het volgende. Na overleg met Rijkswaterstaat is gebleken, dat de voorgenomen aanleg van een T-splitsing nabij de Plantagebaan op de A58 voor een onvoldoende verkeersafwikkeling zorgt. Dit is aanleiding geweest om ter plaatse voor een rotonde in plaats van een T-splitsing te kiezen, die voor een significante verkeersverbetering zorgt. Deze aanpassing leidt ertoe, dat er voor enkele woningen een hogere grenswaarden in het kader van de Wet geluidhinder noodzakelijk is. Hiervoor is een procedure gevolgd en ter zake een besluit tot vaststelling hogere grenswaarden genomen. Dit brengt met zich mee, dat als gevolg hiervan de verbeelding, de regels en de toelichting aangepast zijn.

De voorwaardelijke verplichting voor het aspect geur luidt als volgt: “. Gebouwen mogen niet eerder in gebruik worden genomen ten behoeve van de functies genoemd in artikel 5.1 onder a en b dan nadat een geurverordening is vastgesteld en in werking getreden waarin is vastgelegd dat de voorgrondbelasting ter plaatse van de gebouwen niet meer dan 4,5 ouE/m³ bedraagt.”

Alvorens het ziekenhuis en aanvullende zorgvoorzieningen in gebruik genomen kunnen worden dient er een geurverordening door de gemeenteraad te worden vastgesteld voor het gebied met voornoemde geurnorm. Deze voorwaardelijke verplichting, opgenomen in de regels borgt dat de bestaande agrarische bedrijven door de ontwikkeling niet onevenredig in hun belangen worden aangetast en dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse. De planning is om u in maart van dit jaar een raadsvoorstel aan te bieden ter vaststelling van een dergelijke geurverordening.

Het is aan de gemeenteraad om op de wijzigingen te beslissen.

4.1 Exploitatieplan gewijzigd vaststellen

Aangezien de gemeente geen eigenaar is van de gronden in het plangebied dient er een exploitatieplan te worden vastgesteld.

De hierboven onder 2.1 genoemde zienswijzen richten zich deels ook tegen het ontwerpexploitatieplan zoals dat tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan ter visie heeft gelegen. Deze zienswijzen zijn eveneens opgenomen in de nota zienswijzen en voorzien van een gemeentelijke reactie waarbij is aangegeven of deze tot aanpassingen in het exploitatieplan leiden

In hoofdstuk 1.4 van het exploitatieplan treft u de doorgevoerde wijzigingen aan ten opzichte van het ontwerp, die ambtshalve dan wel naar aanleiding van de zienswijzen zijn doorgevoerd.

De belangrijkste wijzigingen ten opzichte van het ontwerp zijn:

1. De cijfers zijn geactualiseerd.
2. In kader van de uitvoering is er een koppeling opgenomen dat eerst de Westelijke ontsluitingsweg als bouwweg aangelegd dient te worden, alvorens gestart mag worden met het bouwrijp maken van de kavel met de bestemming "Maatschappelijk". Daarnaast is opgenomen dat het voor bouwverkeer verboden is gebruik te maken van de Huijbergseweg en de Bulkenarsestraat.
3. De benodigde aanpassing van de noordelijke aansluiting op de A58 is toegevoegd aan het exploitatiegebied.

Het is aan de gemeenteraad om op de wijzigingen te beslissen.

5.1 en 6.1 Kredieten en begrotingswijziging

Onderstaand een geprognosticeerde geactualiseerde exploitatie opzet per heden;

Totaal exploitatie BRAVIS	
Totale kosten	€ 48.365.353
waarvan kosten landschapspark	€ 6.173.382
Verhaalbaar (exclusief landschapspark)	€ 42.191.971
Grondopbrengst	€ 18.975.000
Totaal kosten minus opbrengsten	€ 29.390.353
Beschikbare kredieten/of nog te vieren	
Ontsluitingsweg	€ 8.000.000
Grondverwerving	€ 15.000.000
Landschapspark	€ 3.900.000
Totaal	€ 26.900.000
Aanvullend nodig	€ 2.490.353

Op dit moment (na laatste calculaties) is een aanvullend budget benodigd van € 2.490.353.

Om rechtmatig te kunnen handelen, actualiseren we op bovengenoemde 3 onderdelen de Begroting/Kredieten. Hierbij betrekken we ook het benodigd aanvullend krediet.

Per saldo herverdelen we nu de € 26.900.000 vermeerderd met het aanvullend benodigd bedrag ad. € 2.500.000 is in totaal € 29.400.00.

De verdeling over de 3 onderdelen wordt;

Ontsluitingsweg

Voor de ontsluitingsweg was reeds een krediet gevoteerd van € 8.000.000.

Dit krediet dient nu te worden verlaagd met € 300.000.

Einddatum op basis van planning is 2027

Grondverwerving

Voor de grondverwerving was reeds een krediet gevoteerd van € 15.000.000.

Dit krediet dient te worden verhoogd met € 500.000.

Einddatum op basis van planning is 2025

Landschapspark

Voor het Landschapspark was nog geen formeel krediet gevoteerd.

In de Begroting was al rekening gehouden met kapitaallasten tot € 3.900.000.

Het krediet dient nu gevoteerd te worden voor € 6.200.000.

Er wordt een fasering in de tijd aangebracht (2022 € 300.000, 2023 € 300.000 en in 2024 € 5.600.000)

In 2022 zal een integrale financiële exploitatie opzet voor Bravis worden gepresenteerd, waarbij we de volledige exploitatie actualiseren en de laatste kredieten formeel laten voteren en o.a. de grondopbrengsten zullen verwerken.

4. Kanttekeningen en risico's

3.1 Voorwaardelijk verplichting geurverordening

Het vaststellen van een geurverordening als in de regels opgenomen is een randvoorwaarde voor de ingebruikname van het ziekenhuis en aanvullende zorgvoorzieningen.

5.1 en 6.1 Belangrijke kanttekening. Vooralsnog zijn financiën voor de Bulkenaar in kredieten vormgegeven. In de loop van volgend jaar dient de definitieve financiële vormgeving gestalte te krijgen in de vorm van kredieten of in de vorm van een grondexploitatie. Dit met name tegen de achtergrond van het BBV. De keuze kan ertoe leiden dat afhankelijk van de keuze die gemaakt kan worden, de verliezen eerder afgedekt dienen te worden. Hierover zal afstemming met de accountant plaats dienen te vinden.

5. Financiële consequenties

Deze zijn onder argument 5.1 en 6.1 kredieten en begrotingswijziging inzichtelijk gemaakt.

De te voteren kredieten dienen tevens ter onderbouwing van de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan, dit samen met het opgestelde exploitatieplan en de gesloten anterieure overeenkomst.

6. Communicatie

Om te voldoen aan de wettelijke bepaling als genoemd in de Wet ruimtelijke ordening zal het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan "De Bulkenaar" met de daarbij behorende bijlagen zoals o.a. het vast te stellen MER, de nota van zienswijzen incl. verslag van de hoorcommissie en het vastgestelde exploitatieplan eerst aan de provincie voor te leggen. De provincie kan daarbij eventueel een reactieve aanwijzing geven.

Indien dit niet aan de orde is, zullen het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan en het geactualiseerde exploitatieplan voor zes weken ter inzage worden gelegd waarbij de mogelijkheid wordt geboden om beroep en/of een verzoek om voorlopige voorziening bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in te stellen. De hierop betrekking hebbende bekendmakingen zullen op de gebruikelijke wijze via het Gemeenteblad en de Roosendaalse Bode plaatsvinden. Daarnaast zijn er nog de digitale publicatie-eisen via de gemeentelijke website en de (wettelijk voorgeschreven) landelijke internetsite www.ruimtelijkeplannen.nl

Degenen die een zienswijze hebben ingediend, krijgen het raadsbesluit en een geanonimiseerde versie van de Nota van zienswijzen incl. het verslag van de hoorcommissie toegestuurd. Daarbij zal men in kennis van de beroepsmogelijkheid worden gesteld.

Bijlagen

Bij dit voorstel horen de volgende bijlagen:

- Het gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan “De Bulkenaar” (NL.IMRO.1674.2123BULKENAAR-0401), bestaande uit de verbeelding, regels, toelichting met bijbehorende bijlagen zoals o.a.
- De nota zienswijzen inclusief verslag van de hoorzitting van 15 september 2021;
- De MER;
- De adviezen van de Commissie MER
- De Aanvullende notitie stikstof Bulkenaar, Rfw58JqiWTqh (17 december 2021);
- Het exploitatieplan “De Bulkenaar 2022”, (NL.IMRO.1674.2123EXPLOITATIEBUL-0401);
- De begrotingswijzing.

Een ontwerpbesluit met de hierbij behorende bijlagen bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Roosendaal,
De secretaris, De burgemeester,

E. Franken.

J.M. van Midden.