



201401017

Dongen, 12 februari 2015

Behandeld in raadsvergadering
Gemeenteraad Dongen

Aan de gemeenteraad,

d.d. 12 FEB 2015

Nummer raadsvoorstel	15-04
Portefeuillehouder	B. van Beers
Inlichtingen bij (behandelend ambtenaar)	M.C. Gorissen

Raadsvergadering	12 februari 2015
Voorstel tot	Vaststellen bestemmingsplan Oude Baan 88

Programma	Wonen	
Beoogd maatschappelijk effect	Het is prettig wonen en verblijven in Dongen. De Dongense bevolking laat zien dat zij wil komen tot een duurzame samenleving.	
Wat willen we bereiken?	Het scheppen van een planologisch juridisch kader voor het plangebied.	
Wat gaan we daarvoor doen?	Het bestemmingsplan vaststellen en gebruiken als planologisch juridisch toetsingskader voor het plangebied.	
Wat mag het kosten?	Niet van toepassing	
Wijziging programmabegroting		Ja
	X	Nee
Juridische consequenties	X	Ja
		Nee
Beleidsvrijheid		Geen
		Beperkt
	X	Ruim

Samenvatting voorstel

De gemeente Dongen wil medewerking verlenen aan het wijzigen van de bestemming van het bestaande pand op het perceel Oude Baan 88. Het voorliggende bestemmingsplan Oude Baan 88 is opgesteld om de gewenste planologische medewerking te kunnen verlenen aan kantoorfuncties en maatschappelijke functies in het linkerdeel van het pand en in het rechterdeel een woning mogelijk te maken.

Het plangebied is juridisch-planologisch geregeld in het bestemmingsplan 'Zuid en West Dongen'. De beoogde ontwikkeling past niet in dit bestemmingsplan onder meer omdat kantoren en een woning binnen de huidige bestemming niet mogelijk is.

Het ontwerpbesluit en het ontwerpbestemmingsplan Oude Baan 88 met de hierbij behorende stukken hebben met ingang van vrijdag 17 oktober 2014 tot en met vrijdag 28 november 2014 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen.

Besluit:

1. het vaststellen van het bestemmingsplan 'Oude Baan 88' met bijbehorende toelichting, zoals dit plan is vervat in de regels en kaart, zoals bij dit besluit gevoegd;
2. Geen exploitatieplan zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vaststellen voor de gronden van het onder 2 genoemde plan, omdat het een locatieontwikkeling betreft waarbij de gemeente eigenaar is, en het kostenverhaal via de verkoopovereenkomst geregeld is;
3. Het college van burgemeester en wethouders dan wel een door haar aan te wijzen ambtenaar machtigen tot afwikkeling namens de gemeenteraad van eventuele beroepsprocedures tegen het bestemmingsplan.



1. Aanleiding

De gemeente Dongen wil medewerking verlenen aan het wijzigen van de bestemming van het bestaande pand op het perceel Oude Baan 88. Het voorliggende bestemmingsplan Oude Baan 88 is opgesteld om de gewenste planologische medewerking te kunnen verlenen aan kantoorfuncties en maatschappelijke functies in het linkerdeel van het pand en in het rechterdeel een woning mogelijk te maken.

2. Bestuurlijk kader

• Wettelijk kader (relevante landelijke wet- en regelgeving)

Wet ruimtelijke ordening, Besluit ruimtelijke ordening, Algemene wet bestuursrecht.

• Bestuurlijk (relevante gemeentelijke regelgeving en eerder genomen besluiten)

- 30 september 2010 Vaststellen bestemmingsplan Zuid en West Dongen.
- 7 juli 2011 Vaststellen Standpuntennotitie Accommodatiebeleid
- 27 maart 2012 Besluit stuurgroep sociaal-culturele gebouwen – uitgangspunten met betrekking tot het afstoten en eventueel herbestemmen van vrijkomende locaties.
- 18 september 2012 Besluit stuurgroep H&H – huuropzegging af te stoten locaties.
- 27 mei 2014 Besluit B&W opstarten planologische procedure voor de ontwikkeling van het perceel Oude Baan 88

3. Probleemstelling/beleidsruimte

• Probleembeschrijving

Zienswijze

Op grond van artikel 3.8. van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht hebben het ontwerpbesluit en het ontwerpbestemmingsplan met de hierbij behorende stukken met ingang van vrijdag 17 oktober 2014 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon eenieder een zienswijze bij de gemeenteraad naar voren brengen maar hiervan is geen gebruik gemaakt.

Procedure bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan doorloopt de procedure op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. De verdere procedure voor het bestemmingsplan ziet er als volgt uit.

- Vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad (12 februari 2015).
- Na vaststelling wordt het bestemmingsplan zes weken ter visie gelegd, waarbinnen belanghebbenden beroep in kunnen stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.
- Vervolgens treedt het plan (eventueel na voorlopige voorziening procedure bij de Raad van State) in werking.

• Beleidsruimte voor de gemeente

Het primaat van regelgeving op het vlak van de ruimtelijke ordening ligt bij de gemeenteraad. Bij het formuleren en uitvoeren van ruimtelijk beleid is de gemeentelijke beleidsvrijheid behoorlijk ruim. Wel dient rekening te worden gehouden met rijks- en provinciaal beleid.

4. Financiën

Omdat de ontwikkeling van het perceel Oude Baan 88 een locatieontwikkeling betreft waarbij de gemeente eigenaar is, is het kostenverhaal via de verkoopovereenkomst geregeld. De kosten voor de planherziening en de kosten van de benodigde onderzoeken en rapportages maken deel uit van de verkoopovereenkomst en zijn voor rekening van de gemeente.

5. Juridische aspecten

Op grond van artikel 6.12. lid 1 Wro is de gemeenteraad in beginsel verplicht om tegelijk met het bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen. Omdat het een locatieontwikkeling betreft waarbij de gemeente eigenaar is, is het kostenverhaal via de verkoopovereenkomst geregeld.

Na de vaststelling wordt het bestemmingsplan wederom zes weken ter visie gelegd, waarbinnen een belanghebbende die aantoont dat hij of zij redelijkerwijs niet in staat is geweest zich overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening tot de gemeenteraad te wenden, beroep kan instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

**6. Bestuurlijke afwegingen**

Wel of geen bestemmingsplan vaststellen.

7. Conclusie

Er zijn geen belemmeringen om het bestemmingsplan vast te stellen.

8. Voorstel/voorgenomen besluit

Wij stellen uw raad voor:

1. Het vaststellen van het bestemmingsplan 'Oude Baan 88' met bijbehorende toelichting, zoals dit plan is vervat in de regels en kaart, zoals bij dit besluit gevoegd;
2. Geen exploitatieplan zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vaststellen voor de gronden van het onder 2 genoemde plan, omdat het een locatieontwikkeling betreft waarbij de gemeente eigenaar is, en het kostenverhaal via de verkoopovereenkomst geregeld is;
3. Het college van burgemeester en wethouders dan wel een door haar aan te wijzen ambtenaar machtigen tot afwikkeling namens de gemeenteraad van eventuele beroepsprocedures tegen het bestemmingsplan.

9. Communicatie**In het voortraject:**

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van vrijdag 17 oktober 2014 tot en met vrijdag 28 november 2014 ter inzage gelegen. De direct omwonenden zijn middels een bewonersbrief geïnformeerd over de ter inzagelegging van het plan.

Na besluitvorming:

Het raadsbesluit wordt op de gebruikelijke wijze gepubliceerd.

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN DONGEN,
De secretaris,

Mr. H.L.M. van Noort

Bijlagen

- Conceptbesluit

Ter inzage:

- B&W-advies c.q. collegebesluit
- Vastgesteld bestemmingsplan Oude Baan 88

De burgemeester,

Drs. M.F.A. van Diessen



DE RAAD VAN DE GEMEENTE DONGEN;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 16 december 2014;

Overwegende, dat met ingang van 17 oktober 2014 het ontwerpbestemmingsplan Oude Baan 88 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen, van welke ter tervisielegging vooraf de wettelijk voorgeschreven bekendmakingen zijn gedaan;

In aanmerking nemende dat binnen deze termijn geen zienswijzen zijn ingediend;

Gelet op artikel 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t :

1. Vast te vaststellen van het bestemmingsplan 'Oude Baan 88' met bijbehorende toelichting, zoals dit plan is vervat in de regels en kaart, zoals bij dit besluit gevoegd;
2. Geen exploitatieplan zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vaststellen voor de gronden van het onder 2 genoemde plan, omdat het een locatieontwikkeling betreft waarbij de gemeente eigenaar is, en het kostenverhaal via de verkoopovereenkomst geregeld is;
3. Het college van burgemeester en wethouders dan wel een door haar aan te wijzen ambtenaar machtigen tot afwikkeling namens de gemeenteraad van eventuele beroepsprocedures tegen het bestemmingsplan.

Dongen, 12 februari 2015.

DE RAAD VOORNOEMD,

voorzitter

drs. M.C. Starmans- Gelijns

griffier

drs. W.N. Vulto

Raadsvergadering d.d. 12 feb 2015			
	CDA	DP	PvdA
voor	5	1	3
tegen			
	Volkspartij Dongen		VVD
voor	9		3
tegen			
besluit	aangenomen / verworpen / ingetrokken		



Opinieweergave
Opiniërende raadsvergadering
GEMEENTERAAD DONGEN

Opiniërende raadsvergadering 22 januari 2015

Raadsvoorstel 15-04: Vaststellen van het bestemmingsplan Oude Baan 88

Gereed voor besluitvorming: ja

Standpunten fracties:

CDA :
PvdA :
Volkspartij Dongen :
VVD :
Democratisch Podium:

Korte weergave discussie:

Alle fracties kunnen instemmen met het voorstel.

De fractie van de Volkspartij Dongen mist in het stuk twee bijlagen.

Het CDA vindt de wijziging op zich geen probleem, maar is van mening dat het Turks cultureel centrum daar wel gehuisvest moet blijven.

De wethouder zegt toe dat de ontbrekende stukken worden verspreid. Tegen het CDA zegt de wethouder dat ze geen garanties kan geven voor toekomstige huisvesting, maar dat de bestemming in ieder geval zo wordt, dat het centrum daar kan blijven.

De griffier,



W.N. Vulto

Reactie van het college d.d. 27 januari 2015:

Het college neemt de opinieweergave voor kennisgeving aan.

De waterparagraaf (p 35) is niet ingevuld, omdat het waterschap heeft laten weten geen opmerkingen te hebben op waterhuishoudkundige aspecten. Het waterschap heeft een positief advies gegeven en een verdere berekening of onderbouwing is daarmee niet nodig.