

Aan de gemeenteraad,

Programma 3 WONEN

3 1 Thema Omgevingsbeleid

Wat willen we bereiken?

Het planologische mogelijk maken van het voortzetten en uitbreiden van de bedrijfsvoering van Hoppenbrouwers Techniek B V op een andere locatie, namelijk aan de zuidzijde van de Steenstraat (kadastraal perceel DGN01-G-5023)

Wat gaan we daar voor doen?

Het (gewijzigd) vaststellen van het bestemmingsplan Zandeweg

Beleidsruimte

Ruim

Wijziging programmabegroting?

Nee

Juridische consequenties?

Ja

Samenvatting voorstel

De huidige bedrijfslocatie van het bedrijf Hoppenbrouwers Techniek B V biedt onvoldoende perspectief om de bedrijfsvoering voort te zetten en uit te breiden. Hoppenbrouwers is voornemens om aan de zuidzijde van de Steenstraat (kadastraal perceel DGN01-G-5023) een nieuwe bedrijfslocatie te realiseren, toekomstbestendig waar de snelle ontwikkeling van de techniek de ruimte kan krijgen.

In overleg met de initiatiefnemer en de aangrenzende grondeigenaar is de vorm van het bedrijfsvlak aangepast en het behoud van de beeldbepalende boom verankerd.

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is het (gewijzigd) vaststellen van het bestemmingsplan Zandeweg noodzakelijk.

Besluit

- 1 De zienswijze van de Provincie Noord-Brabant opgenomen in de 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Zandeweg' gegrond verklaren,
- 2 (Gewijzigd) vaststellen van het bestemmingsplan Zandeweg met bijbehorende toelichting, zoals dit plan is vervat in de regels en kaart, zoals gewijzigd conform de 'Lijst van wijzigingen bestemmingsplan Zandeweg', zoals bij dit besluit gevoegd,
- 3 Geen exploitatieplan zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen voor de gronden van het onder 2 genoemde plan, omdat het kostenverhaal bij deze ontwikkeling op een andere wijze is verzekerd, namelijk via het sluiten van een verkoopovereenkomst,
- 4 Het college van burgemeester en wethouders dan wel een door haar aan te wijzen ambtenaar te machtigen tot afwikkeling namens de gemeenteraad van eventuele beroepsprocedures tegen het bestemmingsplan en/of het instellen van beroep tegen een eventuele reactieve aanwijzing van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant

1. Aanleiding

De huidige bedrijfslocatie van Hoppenbrouwers Techniek B V biedt onvoldoende perspectief om de bedrijfsvoering in onder meer industriële automatisering, water en infra voort te zetten en uit te breiden. Daarom is Hoppenbrouwers voornemens om verderop aan de zuidzijde van de Steenstraat (kadastraal perceel DGN01-G-5023) een nieuwe bedrijfslocatie te realiseren, toekomstbestendig waar de snelle ontwikkeling van de techniek de ruimte kan krijgen.

Het bestemmingsplan Zandeweg dat ter besluitvorming voorligt, maakt dit planologisch mogelijk.

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)

13 oktober 2013 - Vaststellen beheersverordening Tichelrijt

24 oktober 2019 - Het in exploitatie nemen van diverse complexen, waaronder het complex Tichelrijt Zuid

3. Probleemstelling/beleidsruimte

- **Probleembeschrijving**

Het vertrekpunt voor de uitgifte van bedrijventerreinen is vraaggericht ontwikkelen. Dat betekent dat we pas gaan ontwikkelen bij een concrete vraag van een bepaald bedrijf. Dat doen we pas op het moment dat we samen met de initiatiefnemer hebben vastgesteld dat accommodatie op het bestaand bedrijventerrein niet kan. De directie van Hoppenbrouwers heeft zich met een concrete vraag gemeld. Omdat de bestaande locatie onvoldoende ontwikkelingsperspectief en groeimogelijkheden heeft, is gekeken naar nieuwvestiging van het bedrijf.

- **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 en dient de verplaatsing van het bedrijf afgestemd te zijn binnen de regio Hart van Brabant.

4. Financiën

Er wordt een koopovereenkomst gesloten met Hoppenbrouwers over de verkoop van de grond. Dit zal na vaststelling van het bestemmingsplan plaatsvinden. De gemeente draagt eerst zorg voor het planologisch mogelijk maken van de ontwikkeling en levert daarna de gronden bouwrijp op. De verkoopopbrengst dekt de kosten voor onder andere de planologische procedure, het bouwrijp maken, eventuele planschade, et cetera.

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. In afwijking hiervan kan besloten worden geen exploitatieplan vast te stellen. Aangezien in onderhavig geval het kostenverhaal op een andere wijze is verzekerd, namelijk via het sluiten van een koopovereenkomst, is het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig.

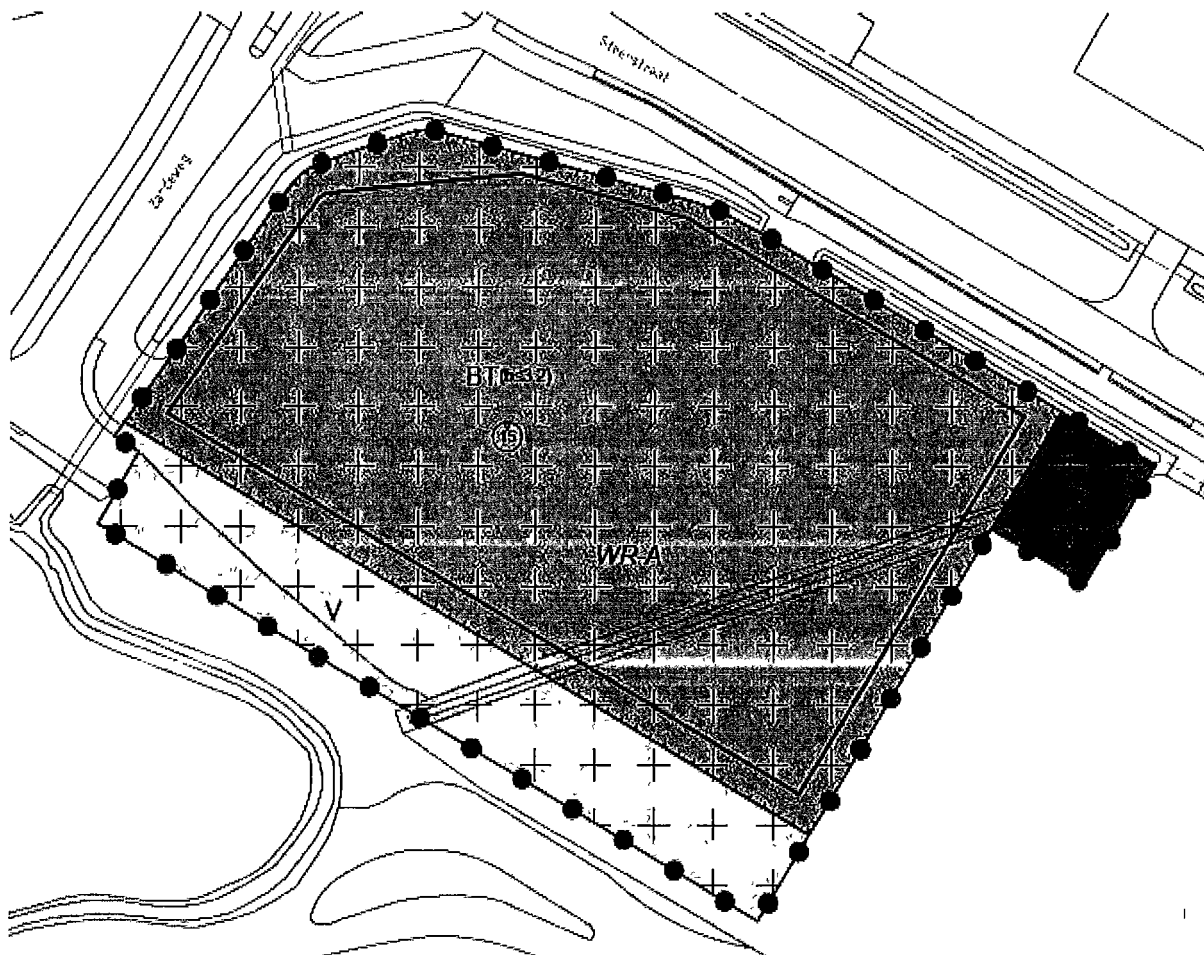
6. Communicatie

Op dinsdag 1 oktober 2019 heeft over deze ontwikkeling een informatieavond plaatsgevonden bij Hoppenbrouwers Techniek Dongen, Steenstraat 7D te Dongen.

Het ontwerpbesluit en het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken hebben conform het bepaalde in artikel 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vanaf vrijdag 20 september 2019 tot en met donderdag 31 oktober 2019 ter inzage gelegen. In die periode kon een ieder zijn of haar zienswijze naar keuze schriftelijk of mondeling indienen.

Er is één zienswijze ingediend. De provincie Noord-Brabant heeft in haar zienswijze de gemaakte ambtelijke afspraken bevestigd en verzocht deze te verwerken in het bestemmingsplan. Dit is gebeurd.

Tevens heeft nader overleg plaatsgevonden tussen gemeente, initiatiefnemer en de aangrenzende grondeigenaar over de vorm van het uit te geven bedrijfskavel en de mogelijkheid om de beeldbepalende boom te behouden. Dit heeft geleid tot aanpassing van de bestemmingsvlakken (zie onderstaande afbeelding).



Het raadsbesluit wordt op de gebruikelijke wijze gepubliceerd. In de publicatie wordt gewezen op de mogelijkheid om beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

- Belanghebbenden die tijdig hun zienswijzen hebben ingediend of tegen het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan zijn of
- Belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij redelijkerwijs niet in de gelegenheid zijn geweest om een zienswijze in te dienen, kunnen beroep instellen.

7. Bestuurlijke afwegingen

Wel of geen bestemmingsplan vaststellen

8. Conclusie

Er zijn geen belemmeringen om het bestemmingsplan (gewijzigd) vast te stellen.

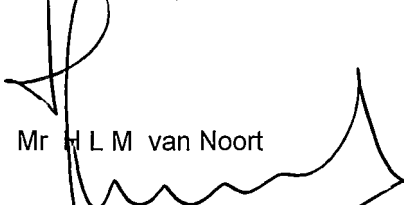
9. Voorstel/voorgenomen besluit

Wij stellen uw raad voor

- 1 De zienswijze van de Provincie Noord-Brabant opgenomen in de 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Zandeweg' gegrond te verklaren,
- 2 (Gewijzigd) vast te stellen het bestemmingsplan Zandeweg met bijbehorende toelichting, zoals dit plan is vervat in de regels en kaart, zoals gewijzigd conform de 'Lijst van wijzigingen bestemmingsplan Zandeweg', zoals bij dit besluit gevoegd,
- 3 Geen exploitatieplan zoals bedoeld in artikel 6 12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen voor de gronden van het onder 2 genoemde plan, omdat het kostenverhaal bij deze ontwikkeling op een andere wijze is verzekerd, namelijk via het sluiten van een verkoopovereenkomst,
- 4 Het college van burgemeester en wethouders dan wel een door haar aan te wijzen ambtenaar te machtigen tot afwikkeling namens de gemeenteraad van eventuele beroepsprocedures tegen het bestemmingsplan en/of het instellen van beroep tegen een eventuele reactieve aanwijzing van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN DONGEN,

De secretaris,



Mr. H. L. M. van Noort

Bijlagen

- Concept besluit
- Nota van zienswijzen bestemmingsplan Zandeweg
- Lijst van wijzigingen bestemmingsplan Zandeweg
- Bestemmingsplan Zandeweg (inclusief wijzigingen)

De burgemeester,

Drs. M. C. Starmans-Gelins



DE RAAD VAN DE GEMEENTE DONGEN,

Gelezen het voorstel van het college burgemeester en wethouders d d 17 december 2019

Gelet op

b e s l u i t

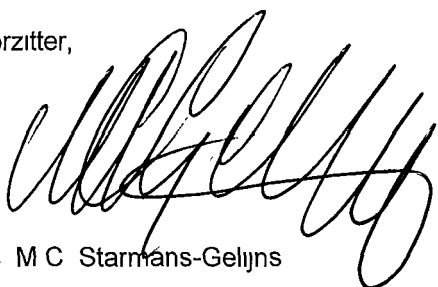
- 1 De zienswijze van de Provincie Noord-Brabant opgenomen in de 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Zandeweg' gegrond te verklaren,
- 2 (Gewijzigd) vast te stellen het bestemmingsplan Zandeweg met bijbehorende toelichting, zoals dit plan is vervat in de regels en kaart, zoals gewijzigd conform de 'Lijst van wijzigingen bestemmingsplan Zandeweg', zoals bij dit besluit gevoegd,
- 3 Geen exploitatieplan zoals bedoeld in artikel 6 12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen voor de gronden van het onder 2 genoemde plan, omdat het kostenverhaal bij deze ontwikkeling op een andere wijze is verzekerd, namelijk via het sluiten van een verkoopovereenkomst,
- 4 Het college van burgemeester en wethouders dan wel een door haar aan te wijzen ambtenaar te machtigen tot afwikkeling namens de gemeenteraad van eventuele beroepsprocedures tegen het bestemmingsplan en/of het instellen van beroep tegen een eventuele reactieve aanwijzing van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant

Dongen, 30 januari 2020

DE RAAD VOORNOEMD,

voorzitter,

Drs M C Starmans-Gelijns



griffier,

(C M S Visser MSc)



be.
W.N. Vulliamis-Donylath

RAADSVERGADERING D D 30 januari 2020						
	VPD	PvdA	CDA	VVD	D66	OvD
VOOR	7	3	2	3	3	2
TEGEN						
Aangenomen/verworpen/aangehouden						