



Dongen, 26 augustus 2014

d.d. **25 SEP 2014**



201400989

Aan de gemeenteraad,

Nummer raadsvoorstel	14-35
Portefeuillehouder	B. van Beers
Inlichtingen bij (beh. ambtenaar)	J.H. Rijken-de Haan

Raadsvergadering	25 september 2014
Voorstel tot	Gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan Oude Kerk

Programma	Ruimtelijke ontwikkeling	
Beoogd maatschappelijk effect	Positieve waardering van gemeentelijk grondgebied door het duurzaam versterken van de ruimtelijke kwaliteit en door te voorzien in de ruimtebehoefte van burgers voor wonen, werken, verkeer en (recreatieve) voorzieningen.	
Wat willen we bereiken?	Het vaststellen van een planologisch juridisch toetsingskader voor de locatie Oude Kerk, Kerkstraat 56 in Dongen.	
Wat gaan we daarvoor doen?	Uitvoering geven aan de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 14 mei 2014.	
Wat mag het kosten?	De kosten van de planherziening komen ten laste van de post ruimtelijke ordening (programmabegroting/programma 2).	
Wijziging programmabegroting		Ja
	X	Nee

Juridische consequenties	X	Ja
		Nee

Beleidsvrijheid		Geen
		Beperkt
	X	Ruim

Samenvatting voorstel
Op 27 juni 2013 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan Oude Kerk vastgesteld. Dit bestemmingsplan voorziet in het gebruik van de Oude Kerk voor een breed scala aan maatschappelijke, commerciële en culturele activiteiten. Tegen het vaststellingsbesluit is beroep ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Op 14 mei 2014 heeft de Afdeling in een tussenuitspraak bepaald dat het besluit op een aantal punten gebreken vertoont. De Afdeling heeft de gemeenteraad opgedragen om de geconstateerde gebreken te herstellen. Als gevolg van de uitspraak is nader onderzoek verricht naar de aspecten geluid en parkeren. De uitspraak van de Afdeling en de resultaten van deze onderzoeken leiden er toe dat het bestemmingsplan op een aantal punten dient te worden aangepast. In de bij dit voorstel behorende Lijst van wijzigingen zijn de aanpassingen opgenomen. Aan uw raad wordt voorgesteld in te stemmen met onderstaand besluit.

Besluit
1. Uitvoering geven aan de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 14 mei 2014; 2. Het bestemmingsplan Oude Kerk gewijzigd vaststellen overeenkomstig de bij dit voorstel behorende Lijst van wijzigingen; 3. 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 kostenverhaal op een andere wijze is verzekerd, namelijk via het afsluiten van een anterieure grondexploitatieovereenkomst; 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.



1. Aanleiding

Op 27 juni 2013 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan Oude Kerk vastgesteld. Dit bestemmingsplan heeft betrekking op de locatie van de Oude Kerk aan de Kerkstraat 56 en voorziet in het gebruik van de kerk voor een breed scala aan maatschappelijke, commerciële en culturele activiteiten.

Tegen het vaststellingsbesluit is beroep ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Op 14 mei 2014 heeft de Afdeling een tussenuitspraak gedaan.

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)

- Raadsbesluit d.d. 9 december 2010, waarbij aan de Stichting De Oude Kerk een financiële bijdrage beschikbaar is gesteld voor het uitvoeren van conserverende werkzaamheden aan het tot ruïne vervallen schip van het kerkgebouw. Daarbij werd tevens besloten dat van de Stichting een visie wordt ingewacht over de betekenis en functie van de ruïne voor de leefbaarheid en cultuurhistorie en een vertaling van deze visie naar een gebruiksplan.
- Brief d.d. 3 februari 2012, waarbij ons college het gebruiksplan, dat voorziet in het openstellen van de ruïne voor publiek en maatschappelijke en/of culturele organisaties, maar ook in commerciële activiteiten, ter kennisneming aan uw raad heeft doen toekomen.
- Raadsbesluit d.d. 27 juni 2013, waarbij het bestemmingsplan Oude Kerk is vastgesteld.

3. Probleemstelling/beleidsruimte

• Probleembeschrijving

In de tussenuitspraak d.d. 14 mei 2014 heeft de Afdeling bepaald dat het besluit van de gemeenteraad tot vaststelling van het bestemmingsplan op een aantal punten gebreken vertoont. De Afdeling heeft de gemeenteraad opgedragen om de geconstateerde gebreken te herstellen en wel binnen 20 weken na verzending van de uitspraak. Het besluit dient uiterlijk 1 oktober 2014 te zijn hersteld en bekendgemaakt.

Als gevolg van de uitspraak is nader onderzoek verricht naar de aspecten geluid en parkeren. De uitspraak van de Afdeling en de resultaten van deze onderzoeken leiden er toe dat de plantoelichting en de planregels van het bestemmingsplan op een aantal punten dienen te worden aangepast. Beide onderzoeken wijzen overigens uit dat zowel ten aanzien van het aspect geluid als ten aanzien van het aspect parkeren aan de wettelijke normen kan worden voldaan.

In de bij dit voorstel behorende Lijst van wijzigingen zijn de aanpassingen opgenomen.

• 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 het wettelijk kader en met rijks- en provinciaal beleid.

4. Financiën

De kosten voor de planherziening en de kosten van de benodigde onderzoeken en rapportages als gevolg van de uitspraak zijn voor rekening van de gemeente. Ten aanzien van mogelijke planschadeclaims op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening is met de initiatiefnemer een anterieure grondexploitatieovereenkomst gesloten.

5. Juridische aspecten

Na de vaststelling wordt het besluit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekendgemaakt en zes weken ter visie gelegd, waarbinnen belanghebbenden, ten aanzien van de vastgestelde wijzigingen, beroep kunnen instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6. Bestuurlijke afwegingen

De uitgevoerde onderzoeken wijzen uit dat zowel ten aanzien van het aspect geluid als ten aanzien van het aspect parkeren aan de wettelijke normen kan worden voldaan.



Ter uitvoering van de uitspraak dienen de resultaten en conclusies van de onderzoeken in de plantoelichting te worden verwerkt en dient een gewijzigde planregeling te worden vastgesteld. De nieuwe regeling biedt een helder toetsingskader voor activiteiten in de Oude Kerk en biedt omwonenden voldoende garantie dat hun woon- en leefklimaat niet wordt aangetast.

7. Conclusie

De uitspraak van de Afdeling en de resultaten van de onderzoeken leiden er toe dat de planregels van het bestemmingsplan Oude Kerk op een aantal punten dienen te worden aangepast. Aan uw raad wordt voorgesteld in te stemmen met de voorgestelde wijzigingen.

8. Voorstel/voorgenomen besluit

Wij stellen uw raad voor:

1. Uitvoering te geven aan de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 14 mei 2014¹;
2. Het bestemmingsplan Oude Kerk gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit voorstel behorende Lijst van wijzigingen;
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 op een andere wijze is verzekerd, namelijk via het afsluiten van een anterieure grondexploitatieovereenkomst;
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.

9. Communicatie

In het voortraject:

Naar aanleiding van de uitspraak en ter voorbereiding van het herstelbesluit heeft overleg plaatsgevonden tussen de gemeente, stichting De Oude Kerk en de appellanten.

Na besluitvorming:

Het raadsbesluit zal op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend gemaakt worden.

Het raadsbesluit wordt tevens toegezonden aan de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State en aan appellanten.

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN DONGEN,
De secretaris,

Mr. H.L.M. van Noort

Bijlagen

- Concept besluit
- Lijst van wijzigingen

Ter inzage:

- B&W-advies c.q. collegebesluit
- Uitspraak Afdeling bestuursrechtspraak d.d. 14 mei 2014
- Onderzoek parkeerdruk (29 juli 2014/Rho adviseurs)
- Akoestisch onderzoek (29 juli 2014/Agel adviseurs)

De burgemeester,

drs. M.F.A. van Diessen



DE RAAD VAN DE GEMEENTE DONGEN;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 26 augustus 2014;

Gelet op de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 14 mei 2014;

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

besluit:

1. Uitvoering te geven aan de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 14 mei 2014';
2. Het bestemmingsplan Oude Kerk gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende Lijst van wijzigingen;
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 op een andere wijze is verzekerd, namelijk via het afsluiten van een anterieure grondexploitatieovereenkomst;
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.

Dongen, 25 september 2014

DE RAAD VOORNOEMD,

voorzitter

drs. M.F.A. van Diessen

griffier

drs. W.N. Vulto

Raadsvergadering d.d. 25 sept 2014			
	CDA	DP	PvdA
voor	3	1	3
tegen			
	Volkspartij Dongen		VVD
voor	7		3
tegen			
besluit	aangenomen / verworpen / ingetrokken		



Dongen

Bestemmingsplan Oude Kerk

Behandeld in raadsvergadering
Gemeenteraad Dongen

Lijst van wijzigingen

d.d. 25 SEP 2014

1. Inleiding

Op 27 juni 2013 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan Oude Kerk vastgesteld. Dit bestemmingsplan voorziet in het gebruik van de Oude Kerk voor een breed scala aan maatschappelijke, commerciële en culturele activiteiten. Tegen het vaststellingsbesluit is beroep ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (RvS). Op 14 mei 2014 heeft de RvS in een tussenuitspraak bepaald dat het besluit op een aantal punten gebreken vertoont. De RvS heeft de gemeenteraad opgedragen om de geconstateerde gebreken te herstellen.

Als gevolg van de uitspraak is nader onderzoek verricht naar de aspecten geluid en parkeren. De uitspraak van de RvS en de resultaten van deze onderzoeken leiden er toe dat de plantoelichting en de planregels van het bestemmingsplan op een aantal punten dienen te worden aangepast.

In deze Lijst van wijzigingen wordt aangegeven op welke wijze het bestemmingplan wordt aangepast. De wijzigingen worden hierna beschreven. Op de betreffende punten wordt het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld.

2. Plantoelichting

Als gevolg van de uitspraak is nader onderzoek verricht naar de aspecten geluid en parkeren. Dit heeft geresulteerd in een tweetal onderzoeken:

1. Onderzoek parkeerdruk (23 juli 2014/Rho adviseurs);
2. Akoestisch onderzoek (30 juli 2014/Agel adviseurs).

Uit het parkeeronderzoek blijkt dat in de omgeving van de Oude Kerk voldoende parkeercapaciteit beschikbaar is om te kunnen voorzien in de parkeervraag als gevolg van de bestemmingswijziging. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat indirecte hinder als gevolg van het inrichtingsgebonden wegverkeer niet leidt tot een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde.

De resultaten en de conclusies van deze onderzoeken worden verwerkt in de paragrafen 2.3 en 2.4 van de plantoelichting.

Aan de bijlagen van de toelichting worden toegevoegd:

- Uitspraak Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 14 mei 2014;
- Onderzoek parkeerdruk (23 juli 2014/Rho adviseurs);
- Akoestisch onderzoek (30 juli 2014/Agel adviseurs).

3. Planregels

Als gevolg van de uitspraak en de aanvullende onderzoeken is aanpassing van artikel 4 "Maatschappelijk" van de planregels nodig. De aanpassingen zijn in rood en cursief aangegeven. Hieronder allereerst een toelichting op de aanpassingen.

- Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat versterkt muziekgeluid in het ruïndeel bijna in alle gevallen leidt tot overschrijding van de geluidnormen van het Activiteitenbesluit. Het gebruik van versterkt muziekgeluid in het ruïndeel zal derhalve in de regel voor overlast zorgen. Om deze reden wordt voorgesteld versterkt muziekgeluid in het ruïndeel niet rechtstreeks toe te staan, maar uitsluitend nadat gebruik is gemaakt van de afwijkingsmogelijkheid. Hiertoe wordt lid 4.3 onder a. aangepast en is het oude lid 4.3 onder b. niet meer noodzakelijk.
- In artikel 4.3 onder b. wordt het woord bijeenkomsten verwijderd, zodat het duidelijker is dat de sluitingstijd geldt voor alle activiteiten als bedoeld in artikel 4.1 onder c.
- Artikel 4.3 onder c. ziet toe op de uitspraak van de RvS dat niet is onderbouwd dat een met discotheek vergelijkbare functie is uitgesloten (zie overweging 5.2 van de uitspraak).



- Artikel 4.3 onder d. is opgenomen vanwege overweging 9.1 van de uitspraak dat niet is geregeld dat maximaal 150 bezoekers zijn toegestaan. De formulering sluit daarmee aan bij de uitgangspunten van het akoestisch onderzoek.
- Artikel 4.3 onder e. heeft te maken met de afstand tot parkeervoorzieningen (zie overweging 5.4 van de uitspraak van de RvS). Indien niet vaker dan 12 keer per jaar een evenement zonder versterkt muziekgeluid wordt toegestaan, is het verantwoord dat bij een (onvoorziene) te grote parkeerdruk wordt uitgeweken naar parkeerplaatsen op maximaal 600 meter afstand. Overigens blijkt uit het geactualiseerde parkeeronderzoek dat bij evenementen een gebruik van parkeervoorzieningen op meer dan 200 meter niet noodzakelijk is.
- De toevoeging in artikel 4.4 inzake de muziekcorrectie komt overeen met het voorstel dat is gedaan in het kader van de beroepsprocedure. Dit voorstel is door de RvS in overweging 9.2. van de uitspraak aanvaard.

Artikel 4 Maatschappelijk

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Bibliotheken, gezondheidszorg, jeugd- en kinderopvang, onderwijs, openbare dienstverlening en verenigingsleven.
- b. Religieuze en levensbeschouwelijke activiteiten en bijeenkomsten.
- c. Zalenverhuur, inclusief gebruik ten behoeve van recepties, evenementen, concerten en dergelijke.
- d. Ter plaatse van de aanduiding 'kantoor': tevens kantoren.
- e. Bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, water en zend- en ontvangstinstallaties voor telecommunicatie.

4.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

4.2.1 Gebouwen

- a. Gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd.
- b. De goothoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding aangegeven goothoogte.
- c. De bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste 4 m meer dan de met de aanduiding aangegeven goothoogte.
- d. De totale oppervlakte van gebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste het met de aanduiding aangegeven bebouwingspercentage van het bouwvlak.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. De bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevel bedraagt ten hoogste 1 m.
- b. De bouwhoogte van erfafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 m.
- c. De bouwhoogte van lichtmasten, vlaggenmasten en antennes bedraagt ten hoogste 10 m.
- d. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 2 m.

4.3 Specifieke gebruiksregels

- a. *Het gebruik van versterkt muziekgeluid in het ruïnadeel is niet toegestaan.*
- b. *Het gebruik als bedoeld onder 4.1 lid c is uitsluitend toegestaan tot 23.00 uur.*
- c. *Het gebruik ten behoeve van een (drive in) discotheek, bar-dancing, nachtclub en een met het voorgaande vergelijkbaar gebruik is niet toegestaan.*
- d. *Het gebruik als bedoeld onder 4.1 lid c door meer dan 150 personen is niet toegestaan.*
- e. *Het gebruik ten behoeve van evenementen zonder versterkte muziek is maximaal 12 keer per jaar toegestaan.*



4.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan ten behoeve van de activiteiten als bedoeld in 4.1. lid c maximaal 12 keer per jaar, met een maximum van 2 evenementen per maand, afwijken van de bepalingen onder 4.3, indien is aangetoond dat de omgeving hiervan geen (geluid)hinder ondervindt. Onder geluidhinder wordt verstaan: een geluidsbelasting op de omliggende woningen van meer dan 65 dB(A) in de periode 07.00 uur tot 19.00 uur, van meer dan 60 dB(A) in de periode 19.00 uur tot 23.00 uur en van meer dan 40 dB(A) in de periode 23.00 uur tot 07.00 uur, *waarbij geen muziekcorrectie wordt toegepast.*

4. Verbeelding

De uitspraak en de aanvullende onderzoeken hebben geen gevolgen voor de verbeelding.

5. Aanpassing IMRO-nummer

Het IMRO-nummer van het bestemmingsplan Oude Kerk wordt bij de vaststelling gewijzigd in NL.IMRO.0766.BP2013000016.VG02