



Dongen, 15 mei 2014

Behandeld in raadsvergadering
Gemeenteraad Dongen

201400979

d.d. 03 JUL 2014

Aan de gemeenteraad,

Nummer raadsvoorstel	14-23
Portefeuillehouder	B. van Beers
Inlichtingen bij (beh. ambtenaar)	B.W. Lambooi - L. Langenberg

Raadsvergadering	19 juni 2014 respectievelijk 3 juli 2014
Voorstel tot	het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan 'De Hoogt'

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?	herbestemmen van een voormalig industrieel complex tot woongebied	
Wat gaan we daarvoor doen?	het bestemmingsplan gewijzigd vaststellen	
Wat mag het kosten?	€ n.v.t.	
Wijziging programmabegroting		Ja
	X	Nee

Juridische consequenties	X	Ja
		Nee

Beleidsvrijheid		Geen
		Beperkt
	X	Ruim

Samenvatting voorstel

Het ontwerpbestemmingsplan 'De Hoogt' is opgesteld op verzoek van Woningcorporatie Vieya. Beoogde ontwikkeling voorziet in de herbestemming van een voormalig industrieel complex tot een woongebied. Voor deze ontwikkeling is gewerkt met een planteam bestaande uit Vieya, Cierarchitecten, Heemkundekring en de gemeente. Gedurende de ontwerpfase is één zienswijze binnengekomen. Deze zienswijze richt zich op de bebouwingmogelijkheden van maximaal 2 woningen aan de Hoge Ham tussen huisnummer 29 en 39. Vieya heeft schriftelijk verklaard af te zien van dat maximum en genoeg te nemen met het bouwen van 1 woning op die plek. Daarmee wordt aan de zienswijze tegemoet gekomen. Het plan kan nu gewijzigd worden vastgesteld.

Besluit

1. De ingekomen zienswijze gegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan 'De Hoogt' dienovereenkomstig gewijzigd vast te stellen
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 van de grondexploitatie op een andere wijze is verzekerd, namelijk via het afsluiten van anterieure grondexploitatieovereenkomst;
4. de bevoegdheid tot het al dan niet vaststellen van een exploitatieplan ex artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening voor de in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheden, inclusief eventuele bezwaar- en beroepsprocedures, delegeren aan burgemeester en wethouders;
5. 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 en/of het instellen van beroep tegen een (eventuele) reactieve aanwijzing van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant.



1. Aanleiding

Verzoek van Woningcorporatie Vieya

2. Bestuurlijk kader

- **Wettelijk kader** (relevante landelijke wet- en regelgeving)

Wet ruimtelijke ordening en Besluit ruimtelijke ordening en de Crisis en Herstelwet

- **Bestuurlijk** (relevante gemeentelijke regelgeving en eerder genomen besluiten)

Op 5 maart 2013 heeft uw college een positief besluit genomen met betrekking tot het stedenbouwkundig plan.

Op 24 september 2013 heeft uw college besloten de inspraak en vooroverlegprocedure op te starten en een informatieavond te organiseren op 5 november 2013.

B&W besluit van 11 februari 2014 met betrekking tot de inspraakreacties en het verder in procedure brengen van het plan.

3. Probleemstelling/beleidsruimte

- **Probleembeschrijving**

De beoogde ontwikkeling is gelegen binnen de grenzen van het bestemmingsplan Centrum en heeft daarin voor het merendeel een bedrijfsbestemming. Om aan het initiatief medewerking te verlenen, is het maken van een bestemmingsplan noodzakelijk.

Zienswijze.

Gedurende de ontwerpfase is één zienswijze binnengekomen. Deze zienswijze richt zich op de bebouwingsmogelijkheden van maximaal 2 woningen aan de Hoge Ham tussen huisnummer 29 en 39. Vieya heeft schriftelijk verklaard af te zien van dat maximum en genoeg te nemen met het bouwen van 1 woning op die plek. Het gegrond verklaren van de zienswijze is ruimtelijk planologisch gezien aanvaardbaar.

- **Beleidsruimte voor de gemeente**

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

- **Subsidiemogelijkheden**

Niet van toepassing

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. Voor het plan De Hoogt is een anterieure overeenkomst getekend, de grondexploitatie is daarmee op andere wijze verzekerd waardoor het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk is.

In het bestemmingsplan is een algemene wijzigingsbevoegdheid voor het college van burgemeester en wethouders opgenomen. Het is wenselijk om ook de afdoening van het al dan niet vaststellen van een exploitatieplan voor een dergelijke wijziging te delegeren aan het college van burgemeester en wethouders.

Na de vaststelling wordt het bestemmingsplan wederom zes weken ter visie gelegd, waarbinnen belanghebbenden, mits tijdig een zienswijze naar voren is gebracht, beroep kunnen instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tevens kunnen belanghebbenden een gemotiveerd beroep schriftelijk indienen tegen de door de gemeenteraad aangebrachte wijzigingen. Tot slot kunnen belanghebbenden gedurende zes weken beroep indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State tegen het besluit tot het niet vaststellen van een exploitatieplan.

Op het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan Centrum is de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit betekent dat de belanghebbende in het beroep schriftelijk moet aangeven welke beroepsgronden hij aanvoert tegen het besluit. Na afloop van de beroepstermijn van zes weken kunnen geen nieuwe beroepsgronden meer worden aangevoerd.



6. Bestuurlijke afwegingen

Wel of geen bestemmingsplan vaststellen en zo ja, wel of niet gewijzigd vaststellen.

7. Conclusie

Er zijn geen belemmeringen om het bestemmingsplan vast te stellen. Eén zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

8. Voorstel/voorgenomen besluit

Wij stellen uw raad voor:

1. De ingekomen zienswijze gegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan 'De Hoogt' dienovereenkomstig gewijzigd vast te stellen.
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 van de grondexploitatie op een andere wijze is verzekerd, namelijk via het afsluiten van anterieure grondexploitatieovereenkomst;
4. de bevoegdheid tot het al dan niet vaststellen van een exploitatieplan ex artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening voor de in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheden, inclusief eventuele bezwaar- en beroepsprocedures, te delegeren aan burgemeester en wethouders;
5. het college van burgemeester en wethouders dan wel een door hem 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.

9. Communicatie

In het voortraject:

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen en er zijn twee informatie-avonden geweest, terwijl de direct omwonenden ook per bewonersbrief zijn geïnformeerd. Het ontwerpbestemmingsplan heeft eveneens zes weken ter inzage gelegen

Na besluitvorming:

Het raadsbesluit zal op de gebruikelijke wijze gepubliceerd worden.

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN DONGEN,
De secretaris,

Mr. H.L.M. van Noort

Bijlagen

- Concept besluit
- zienswijze
- brief van Vieya

Ter inzage:

- B&W-advies c.q. collegebesluit

De burgemeester,

drs. M.F.A. van Diessen



DE RAAD VAN DE GEMEENTE DONGEN;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 15 mei 2014;

overwegende, dat met ingang van 21 februari 2014 het ontwerpbestemmingsplan "De Hoogt" 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 één zienswijze is ingediend;

dat genoemde zienswijze uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening gegrond kan worden verklaard;

overwegende, dat de gemeenteraad zich met de inhoud van dit voorstel, waaronder begrepen de overwegingen ten aanzien van de zienswijze en de conclusie tot niet-ontvankelijkheid, gegrond- en ongegrondverklaring kan verenigen;

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

b e s l u i t :

1. De ingekomen zienswijze gegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan 'De Hoogt' dienovereenkomstig gewijzigd vast te stellen.
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 van de grondexploitatie op een andere wijze is verzekerd, namelijk via het afsluiten van anterieure grondexploitatieovereenkomst;
4. de bevoegdheid tot het al dan niet vaststellen van een exploitatieplan ex artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening voor de in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheden, inclusief eventuele bezwaar- en beroepsprocedures, te delegeren aan burgemeester en wethouders;
5. het college van burgemeester en wethouders dan wel een door hem 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, 3 juli 2014

DE RAAD VOORNOEMD,

voorzitter

drs. M.E.A. van Diessen

griffier

drs. J.W.N. Vulto

Raadsvergadering d.d. 3 juli 2014			
	CDA	DP	PvdA
voor	5	1	3
tegen			
	Volkspartij Dongen		VVD
voor	9		2
tegen			
besluit	aangenomen / verworpen / ingetrokken		