



Aan de gemeenteraad,

Zaaknummer	00073295
Portefeuillehouder	B. van Beers
Inlichtingen bij (beh. ambtenaar)	Connie Gorissen

Besluitvormende raadsvergadering	19 september 2019
Voorstel tot	Vaststellen bestemmingsplan perceelsplitsing Lage Ham 160

Programma 1 OPENBAAR BESTUUR

1.1 Thema Bestuur

Wat willen we bereiken?

Het mogelijk maken van het splitsen van het perceel Lage Ham 160 voor het realiseren van een vrijstaande woning.

Wat gaan we daar voor doen?

Het bestemmingsplan 'Perceelsplitsing Lage Ham 160' vaststellen.

Beleidsruimte

Ruim

Wijziging programmabegroting?

Nee

Juridische consequenties?

Ja

Samenvatting voorstel

De initiatiefnemer is voornemens om het perceel aan Lage Ham 160 te Dongen (kadastraal bekend als gemeente Dongen, sectie N, perceelnummer 799) op te splitsen zodat ter plaatse twee woningen zijn toegestaan. Het initiatief pas niet in het geldende bestemmingsplan Zuid en West Dongen onder meer omdat per bouwperceel maar één woning is toegestaan.

Door het vaststellen van het bestemmingsplan 'Perceelsplitsing Lage Ham 160' wordt het planologisch mogelijk gemaakt een tweede woning te realiseren.

Besluit

1. vast te stellen het bestemmingsplan 'Perceelsplitsing Lage Ham 160' met bijbehorende toelichting, zoals dit plan is vervat in de regels en kaart;
2. geen exploitatieplan zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen voor de gronden van het onder 1 genoemde plan, omdat het kostenverhaal bij nieuwe ontwikkelingen op een andere wijze is verzekerd, namelijk via het afsluiten van een anterieure grondexploitatieovereenkomst;
3. 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 eigenaren van het perceel Lage Ham 160 hebben verzocht om het perceel Lage Ham 160 te splitsen en het planologisch mogelijk te maken om naast de bestaande woning op het perceel Lage Ham 160 een nieuwbouwwoning te realiseren.

2. Bestuurlijk kader

- Wettelijk kader

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

- Bestuurlijk

- Woonvisie Dongen Woont! 2017-2027 - Verduurzaming woningvoorraad: energieprestaties van bestaande woningen, duurzaam omgaan met vrijkomend vastgoed en toekomstbestendige plannen, bouwen en verbouwen.
- 30 september 2010 - vaststellen bestemmingsplan Zuid en West Dongen.

3. Probleemstelling/beleidsruimte

- Probleembeschrijving

De initiatiefnemer is voornemens om het perceel aan Lage Ham 160 te Dongen (kadastraal bekend als gemeente Dongen, sectie N, perceelnummer 799) op te splitsen zodat ter plaatse twee woningen zijn toegestaan.

Het perceel Lage Ham 160 ligt binnen de grenzen van het geldende bestemmingsplan 'Zuid en West Dongen'. De gronden van de locatie zijn aangeduid met de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin', zonder nadere aanduidingen (zie figuur 1).



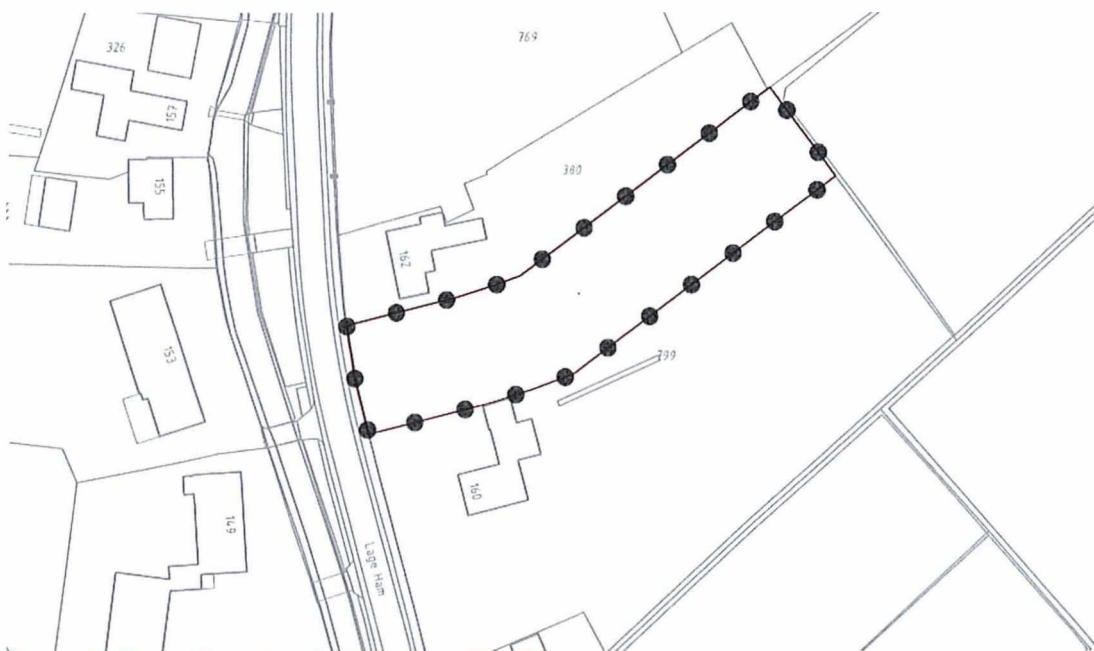
Figuur 1 - Bestemmingsplan 'Zuid en West Dongen' met marker ter hoogte van locatie Lage Ham 160

Het initiatief om op deze locatie een nieuwe woning te realiseren is in strijd met het geldende bestemmingsplan, onder meer omdat volgens de regels van het bestemmingsplan per bouwperceel maar één woning is toegestaan.



Figuur 2 - Huidige situatie Lage Ham 160

Er zal een nieuw bouwvlak ten behoeve van een nieuwe woning gesitueerd worden tussen de woningen met de huisnummers 160 en 162. Het bestaande schuurtje zal gesloopt worden. Bij de situering van de nieuwe woning zal aangesloten worden op de reeds bestaande rooilijn en zullen de bouwschriften uit het bestemmingsplan 'Zuid en West Dongen' overgenomen worden. Hierdoor wordt aangesloten bij het bestaande bebouwingslint. Doordat de woning voorzien is aan de zijde waar reeds bebouwing aanwezig is, blijft de aanwezige doorkijk naar het achtergelegen gebied gehandhaafd. De perceelcontour is weergegeven in figuur 3.



Figuur 3 - Perceelscontour toekomstige situatie

Het ontwerpbestemmingsplan 'Perceelsplitsing Lage Ham 160' heeft ter inzage gelegen vanaf vrijdag 31 mei 2019 tot en met donderdag 11 juli 2019. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening en het bestemmingsplan kan worden vastgesteld.



- 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

- Subsidiemogelijkheden

De kosten van het opstellen van het bestemmingsplan, de benodigde onderzoeken en rapportages en de planologische procedure zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Ten aanzien van mogelijke planschadeclaims op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening is een anterieure overeenkomst gesloten.

Verder is de Legesverordening 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. Aangezien in onderhavig geval het kostenverhaal op een andere wijze is verzekerd, namelijk via het afsluiten van een anterieure overeenkomst, is het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig.

6. Communicatie

Voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan heeft initiatiefnemer de omwonenden geïnformeerd over de voorgenomen ontwikkeling.

Het ontwerpbestemmingsplan is gepubliceerd in de Informatiekrant en Staatscourant en omwonenden zijn middels een bewonersbrief gewezen op de publicatie.

Na vaststelling van het bestemmingsplan zal het plan gepubliceerd worden in Informatiekrant en Staatscourant.

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. Beroep kan ingesteld worden door belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij redelijkerwijs niet in de gelegenheid zijn geweest om een zienswijze in te dienen.

7. Bestuurlijke afwegingen

Wel of geen bestemmingsplan vaststellen.

8. Conclusie

Er zijn geen belemmeringen om het bestemmingsplan vast te stellen.

9. Voorstel/voorgenomen besluit

Wij stellen uw raad voor:

1. vast te stellen het bestemmingsplan 'Perceelsplitsing Lage Ham 160' met bijbehorende toelichting, zoals dit plan is vervat in de regels en kaart;
2. geen exploitatieplan zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen voor de gronden van het onder 1 genoemde plan, omdat het kostenverhaal bij nieuwe ontwikkelingen op een andere wijze is verzekerd, namelijk via het afsluiten van een anterieure grondexploitatieovereenkomst;
3. 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
- (ontwerp) bestemmingsplan "Perceelsplitsing Lage Ham 160"

De burgemeester,

Drs. M.C. Starmans-Gelijns



DE RAAD VAN DE GEMEENTE DONGEN;

Gelezen het voorstel van het college burgemeester en wethouders d.d. 13 augustus 2019

overwegende, dat met ingang van 14 juni 2019 het ontwerpbestemmingsplan Perceelsplitsing Lage Ham 160 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen, van welke tervisielegging vooraf de wettelijk voorgeschreven bekendmakingen zijn gedaan;

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

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 13 augustus 2019;

overwegende, dat hij zich met de inhoud van dit voorstel kan verenigen;

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

b e s l u i t :

1. vast te stellen het bestemmingsplan 'Perceelsplitsing Lage Ham 160' met bijbehorende toelichting, zoals dit plan is vervat in de regels en kaart;
2. geen exploitatieplan zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen voor de gronden van het onder 1 genoemde plan, omdat het kostenverhaal bij nieuwe ontwikkelingen op een andere wijze is verzekerd, namelijk via het afsluiten van een anterieure grondexploitatieovereenkomst;
3. 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, 19 september 2019

DE RAAD VOORNOEMD,

voorzitter,

Drs. M.C. Starmans-Gelijns

griffier,

C.M.S. Visser MSc

RAADSVERGADERING D.D.19 september 2019						
	VPD	PvdA	CDA	VVD	D66	OvD
VOOR	7	3	3	3	2	1
TEGEN						
Aangenomen/ verworpen/aangehouden						