

Aan de gemeenteraad,

Zaaknummer	2020-006502
Portefeuillehouder	E.C.M. van Boxtel-Pullens
Inlichtingen bij (beh. ambtenaar)	Connie Gorissen

Besluitvormende raadsvergadering	28 januari 2021
Voorstel tot	Vaststellen bestemmingsplan Sint Josephstraat 39-53

Programma

3.1 Thema Omgevingsbeleid

Wat willen we bereiken?

Het planologische mogelijk maken van 42 woningen op de gronden van Sint Josephstraat 39-53.

Wat gaan we daar voor doen?

Het vaststellen van het bestemmingsplan Sint Josephstraat 39-53.

Beleidsruimte

Ruim

Wijziging programmabegroting?

Nee

Juridische consequenties?

Ja

Samenvatting voorstel

Hazenberg b.v. heeft voor de locatie Sint Josephstraat 39-53 een stedenbouwkundige visie opgesteld plus het bijbehorende bestemmingsplan. Hierbij wordt uitgegaan van 40 woningen. Het vaststellen van het bestemmingsplan maakt deze ontwikkeling planologisch mogelijk.

Besluit

1. De zienswijzen van de in de 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Sint Josephstraat 39-53' genoemde reclamanten, ontvankelijk en deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
2. Digitaal gewijzigd vaststellen het bestemmingsplan Sint Josephstraat 39-53 overeenkomstig de 'Lijst van wijzigingen bestemmingsplan Sint Josephstraat 39-53' en de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0766.BP2020000069-VG01.gml met bijbehorende bestanden, waarbij voor de locatie van de geometrische planbestanden gebruik is gemaakt van de ondergrond met de bestandsnaam o_NL.IMRO.0766.BP2020000069-VG01.dwg;
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 en/of het instellen van beroep tegen een eventuele reactieve aanwijzing van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant.

1. Aanleiding

Hazenbergh B.V. werkt aan een woningbouwontwikkeling op de locatie Sint Josephstraat 39-53. Medewerking aan het plan is mogelijk door het vaststellen van het bestemmingsplan Sint Josephstraat 39-53.

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 Besluit gemeenteraad - vaststellen bestemmingsplan Zuid en West Dongen

2 juli 2020 Besluit gemeenteraad – vaststellen bestemmingsplan parapluplan parkeren Dongen

3. Probleemstelling/beleidsruimte

- Probleembeschrijving

Op de locatie Sint Josephstraat 39-53 wordt de bedrijfsbestemming en gronden met landschappelijke waarden omgevormd tot woningbouw, verkeersbestemming en groen.

In het totaal worden er 40 woningen gerealiseerd:

- 18 grondgebonden woningen ;
- 12 appartementen en 6 studio's in het Rijksmonument, en;
- 4 appartementen in het beeldbepalende pand (dit waren er eerst 6).

Door de verschillende doelgroepen voor woningbouw op het terrein en in het monument ontstaat een gemengde woonbuurt. De herbestemming van het plangebied is daarom bij voorbaat geschikt voor een combinatie ontwikkeling van landschappelijke versterking en woningbouw, waarbij de recreant 'te gast' is.

De initiatiefnemer heeft de ambitie om het Rijksmonument, de 'nieuwe JAL', een nieuw podium te geven, waarbij het functioneert als een bufferzone tussen bestaande en nieuwe bebouwing. Tevens wordt de parkstructuur doorgezet naar de Sint Josephstraat en de nieuwbouw wordt onderdeel van het park waarbij de woningen te gast zijn in het landschap.

De nieuwe woonbuurt met grondgebonden woningen wordt ontsloten via een centrale woonstraat die uitkomt op de parkeerzone achter de woningen van de Sint Josephstraat. Door de woningen met de voorzijden naar één woonstraat te richten, wordt de hoeveelheid infrastructuur, verkeersbewegingen en verlichting in het parklandschap tot een minimum beperkt. De overgang van de achtertuinen naar het omliggende landschap is meegenomen in het ontwerp. Daarbij is ook gebruik gemaakt van de aanwezige en nieuw te creëren hoogteverschillen.

Rijksmonument

Het Rijksmonument bevindt zich op een rechthoekig plein dat omgeven wordt door het landschap van De Bergen. Het Rijksmonument biedt ruimte aan 12 (ongelijkvloerse) appartementen en 6 studio's. Op de tweede verdieping wordt gedeeltelijk een nieuwe dakopbouw toegevoegd.

Omdat het pand een monumentale status heeft, wordt er gestreefd naar het zoveel mogelijk behouden en zichtbaar maken van authentieke onderdelen.

Beeldbepalend pand

De 'oude JAL' biedt ruimte aan 4 middeldure appartementen. In het ontwerpbestemmingsplan waren dit er nog 6 maar is bij de verdere uitwerking teruggebracht naar 4 appartementen.





- **Beleidsruimte voor de gemeente**

Het primaat van regelgeving op het vlak van de ruimtelijke ordening ligt bij de gemeenteraad. De gemeenteraad is het bevoegd orgaan voor het vaststellen van een bestemmingsplan. Bij het formuleren en uitvoeren van ruimtelijk beleid is de gemeentelijke beleidsvrijheid behoorlijk ruim. Er dient onderbouwt te worden dat voldaan is aan een goede ruimtelijke ordening.

4. Financiën

- **Subsidiemogelijkheden**

n.v.t.

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. Middels het sluiten van een anterieure overeenkomst, is dit geregeld.

Tegen het raadsbesluit kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State door :

- een belanghebbende die tijdig, op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, een zienswijze tegen het ontwerp bestemmingsplan heeft ingediend bij de gemeenteraad;
- een belanghebbende die het oneens is met de wijzigingen die in het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn aangebracht;
- 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.

6. Communicatie

In 2019 heeft initiatiefnemer twee avonden georganiseerd om zichzelf aan omwonenden voor te stellen en het principeplan te delen.

Vanaf vrijdag 12 juni 2020 heeft het voorontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Vanwege maatregelen rondom corona was het houden van een fysieke bijeenkomst niet wenselijk. Hazenberg b.v. heeft toen een website online gezet waarbij het stedenbouwkundige plan aan de hand van filmpjes, foto's en tekeningen is uitgelegd.

Middels een publicatie in de Informatiekrant en het bezorgen van bewonersbrieven rondom het plan gebied (Sint Josephstraat, Pastoor Dirvenstraat, Julianastraat, Deken Batenburgstraat) zijn bewoners geattendeerd op het stedenbouwkundige plan en het ter inzage liggen van het

voorontwerpbestemmingsplan. Inspraakreacties zijn gebundeld en beantwoord. Er hebben nadere gesprekken plaatsgevonden tussen bewoners en ontwikkelaar. Waar mogelijk is het plan op onderdelen aangepast.

Aansluitend heeft het ontwerpbestemmingsplan vanaf vrijdag 2 oktober 2020 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn diverse zienswijzen ingediend. In de Nota van Zienswijzen zijn deze gebundeld en van een reactie voorzien.

De verbeelding (plankaart) wordt op een enkel onderdeel aangepast (o.a. aantal woningen in beeldbepalend pand wordt verminderd). Hierdoor wordt het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld.

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:

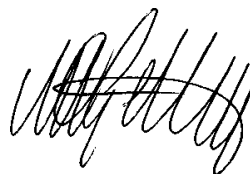
1. De zienswijzen van de in de 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Sint Josephstraat 39-53' genoemde reclamanten, ontvankelijk en deels gegrond, deels ongegrond te verklaren;
2. Digitaal gewijzigd vaststellen het bestemmingsplan Sint Josephstraat 39-53 overeenkomstig de 'Lijst van wijzigingen bestemmingsplan Sint Josephstraat 39-53' en de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0766.BP2020000069-VG01.gml met bijbehorende bestanden, waarbij voor de locatie van de geometrische planbestanden gebruik is gemaakt van de ondergrond met de bestandsnaam o_NL.IMRO.0766.BP2020000069-VG01.dwg;
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 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

De burgemeester,



Drs. M.C. Starmans-Gelijns

Bijlagen

- Bestemmingsplan Sint Josephstraat 39-53 inclusief diversen bijlagen
- Nota van Zienswijzen Sint Josephstraat 39-53
- Lijst van wijzigingen Sint Josephstraat 39-53

DE RAAD VAN DE GEMEENTE DONGEN;

Gelezen het voorstel van het college burgemeester en wethouders d.d. 15 december 2020;

Gelet op:

Overwegende, dat met ingang van vrijdag 2 oktober het ontwerpbestemmingsplan Sint Josephstraat 39-53 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen, van welke tervisielegging vooraf de wettelijk voorgeschreven bekendmakingen zijn gedaan;

In aanmerking nemende dat binnen deze termijn een zienswijze is ingediend en dat deze is weergegeven in de bij dit besluit behorende 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Sint Josephstraat 39-53';

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 15 december 2020, met bijbehorende 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Sint Josephstraat 39-53' en de hierin opgenomen overwegingen ten aanzien van de ingediende zienswijzen;

Overwegende, dat hij zich met de inhoud van dit voorstel, waaronder begrepen de overwegingen ten aanzien van de zienswijzen en de conclusies tot ontvankelijk maar ongegrondverklaring kan verenigen;

b e s l u i t :

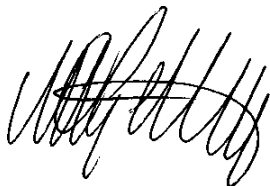
1. De zienswijzen van de in de 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Sint Josephstraat 39-53' genoemde reclamanten, ontvankelijk en deels gegrond / deels ongegrond te verklaren;
2. Digitaal gewijzigd vaststellen het bestemmingsplan Sint Josephstraat 39-53 overeenkomstig de 'Lijst van wijzigingen bestemmingsplan Sint Josephstraat 39-53' en de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0766.BP2020000059-VG01.gml met bijbehorende bestanden, waarbij voor de locatie van de geometrische planbestanden gebruik is gemaakt van de ondergrond met de bestandsnaam o_NL.IMRO.0766.BP2020000059-VG01.dwg;
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 en/of het instellen van beroep tegen een eventuele reactieve aanwijzing van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant.

Dongen, 28 januari 2021

DE RAAD VOORNOEMD,

voorzitter,

griffier,



Drs. M.C. Starmans-Gelijns



H.J. Dammingh