



Dongen, 18 december 2018

Aan de gemeenteraad,

Zaaknummer	00062669
Portefeuillehouder	B. van Beers
Inlichtingen bij (beh. ambtenaar)	Connie Gorissen

Besluitvormende raadsvergadering	7 februari 2019
Voorstel tot	Vaststellen bestemmingsplan Zuid en West Dongen - Herziening Windmolenweg 11

Programma 3 WONEN**3.1 Thema Omgevingsbeleid****Wat willen we bereiken?**

Het heroverwegen van het op 13 september 2012 genomen raadsbesluit (vaststellen bestemmingsplan). Nader onderzoek wijst uit dat de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 25 april 2012 niet juist is geïnterpreteerd.

Wat gaan we daar voor doen?

Een nieuw besluit nemen over de bestemming van het perceel Windmolenweg 11, gelegen in het plangebied Zuid en West Dongen en dit vervolgens op de wettelijk voorgeschreven wijze en binnen de daarvoor geldende termijn bekend maken en mede delen.

Beleidsruimte

Ruim

Wijziging programmabegroting?

Nee

Juridische consequenties?

Ja

Samenvatting voorstel

Arag Nederland heeft namens de eigenaren van het perceel Windmolenweg 11 te Dongen, een verzoek ingediend tot wijziging van het bestemmingsplan Zuid en West Dongen. De gemeenteraad heeft in 2012, zonder eigenaren te kennen in de besluitvorming, de bestemming Wonen voor een gedeelte van het perceel Windmolenweg 11 gewijzigd in de bestemming Verkeers-Verblijfsgebied. Nader onderzoek heeft uitgewezen dat de wijziging niet terecht was en voorgesteld wordt de bestemming Verkeers-Verblijfsgebied om te zetten in de bestemming Wonen. Het bestemmingsplan Zuid en West Dongen - Herziening Windmolenweg 11 maakt dit planologisch mogelijk.

Besluit

1. De ingekomen zienswijzen ongegrond verklaren overeenkomstig de bij dit raadsvoorstel behorende 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Zuid en West Dongen - Herziening Windmolenweg 11'.
2. Het bestemmingsplan Zuid en West Dongen - Herziening Windmolenweg 11 vaststellen met inachtneming de voorgestelde wijzigingen zoals opgenomen in de 'Lijst van wijzigingen - bestemmingsplan Zuid en West Dongen - Herziening Windmolenweg 11';
3. Geen exploitatieplan vaststellen omdat er geen sprake is van een bouwplan.
4. 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

Arag Nederland heeft namens de eigenaren van het perceel Windmolenweg 11 te Dongen, een verzoek ingediend tot wijziging van het bestemmingsplan Zuid en West Dongen. De gemeenteraad heeft in 2012, zonder eigenaren te kennen in de besluitvorming, de bestemming Wonen voor een gedeelte van het perceel Windmolenweg 11 gewijzigd in de bestemming Verkeers-Verblijfsgebied.

2. Bestuurlijk kader

- Wettelijk kader (relevante landelijke wet- en regelgeving)

Wet ruimtelijke ordening (Wro), Besluit ruimtelijke ordening (Bro), Algemene wet bestuursrecht (Awb).

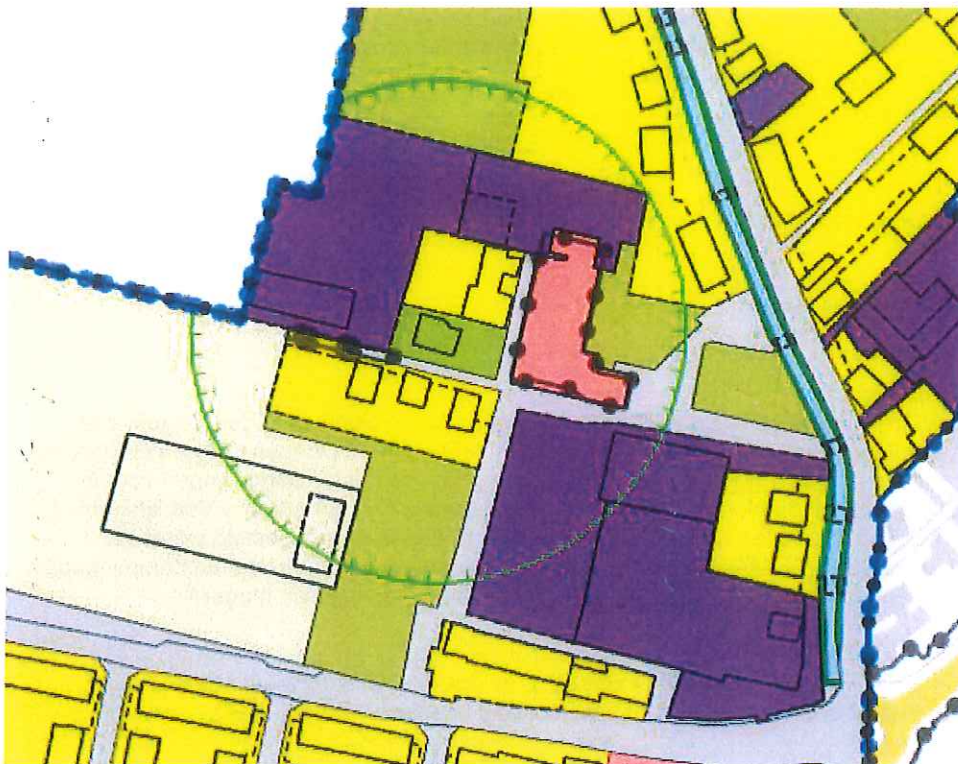
- Bestuurlijk (relevante gemeentelijke regelgeving en eerder genomen besluiten)

- 30 september 2010 - Vaststellen bestemmingsplan Zuid en West Dongen.
- 25 april 2012 - uitspraak Raad van State m.b.t. ingestelde beroepen n.a.v. vaststellen bestemmingsplan Zuid en West Dongen.
- 13 september 2012 - Vaststellen herziening bestemmingsplan Zuid en West Dongen.
- 6 maart 2018 - besluit college burgemeester en wethouders om in principe in te stemmen met het wijzigen van de bestemming Verkeer-Verblijfsgebied in de bestemming Wonen (herstellen voormalige bestemming) en hiervoor een bestemmingsplanherziening voor te bereiden welke ter zijner tijd ter vaststelling aan de raad wordt voorgelegd.

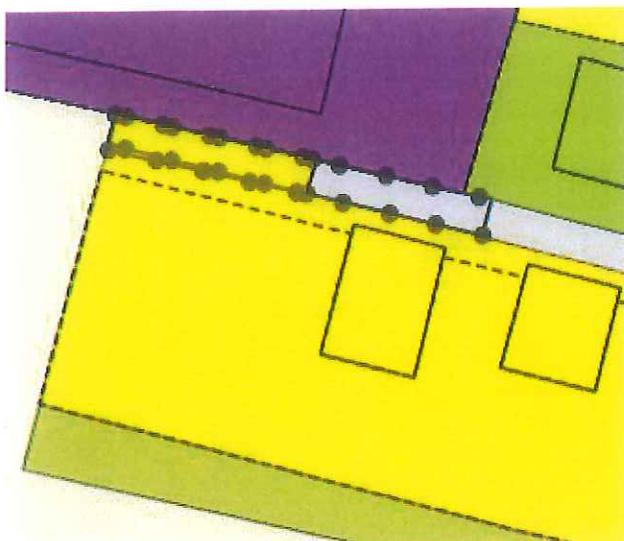
3. Probleemstelling/beleidsruimte

- Probleembeschrijving

Op 30 september 2010 is het bestemmingsplan Zuid en West vastgesteld. Op onderstaande afbeelding is het gebied rondom de Windmolenweg weergegeven:



Figuur 1 Zuid en West - uitsnede omgeving Windmolenweg

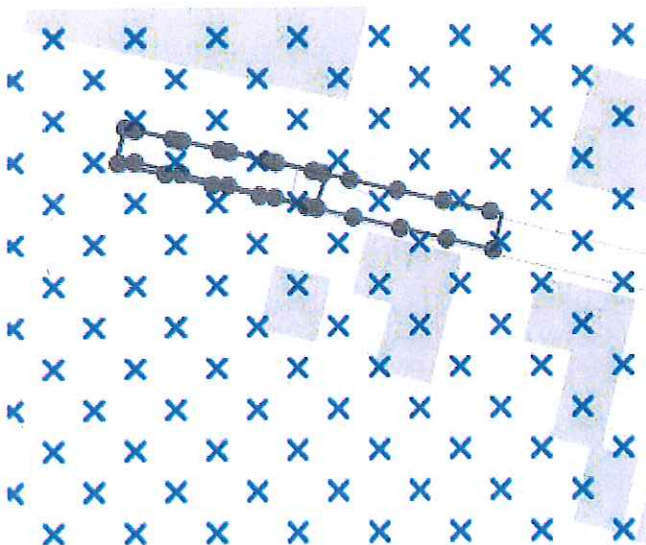


Figuur 2 - Zuid en West - uitsnede Windmolenweg 11

Voor het strookje bij het perceel Windmolenweg 11 is het bestemmingsplan Lage Ham (Tuin en Verkeer) vertaald in het bestemmingsplan Zuid en West Dongen in de bestemmingen Wonen (zonder bebouwingsvlak) en Verkeers-Verblijfsgebied.

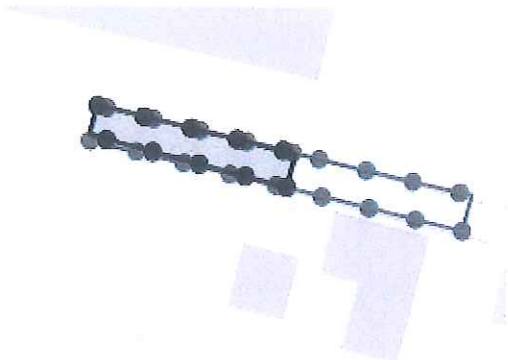
Tegen het bestemmingsplan is beroep ingesteld. De Afdeling van de Bestuursrechtspreek van de Raad van State (verder: Afdeling) heeft in haar uitspraak van 25 april 2012 het bestemmingsplan Zuid en West Dongen, voor zover relevant voor dit raadsvoorstel, vernietigd voor zover het betrof de vaststelling van het plandeel met de bestemming "Wonen" tussen de Windmolenweg en het perceel, kadastraal bekend gemeente Dongen, sectie N1, nr. 1537.

Aanleiding voor deze vernietiging was de overweging van de Afdeling bestuursrechtspreek van de Raad van State dat de gemeenteraad zich er onvoldoende van had vergewist of het bewuste stukje grond als ontsluiting van het perceel, kadastraal bekend gemeente Dongen, sectie N, nr. 1537 fungeerde. Het betreffende perceel was ten tijde van de uitspraak en is nog steeds eigendom van Leasimmo B.V.

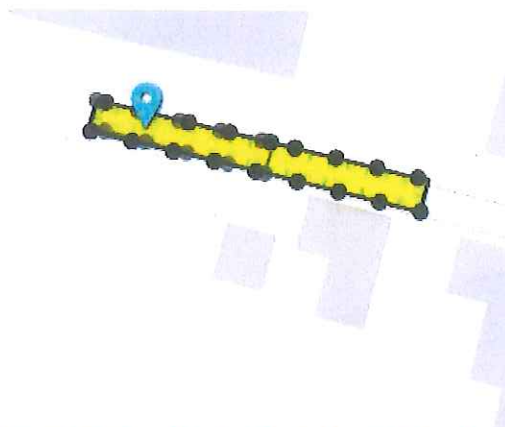


Figuur 3 - Strook bestemmingsplan vernietigd door Afdeling

De gemeenteraad van de gemeente Dongen heeft op 13 september 2012 het bestemmingsplan 'Zuid en West Dongen 1H' vastgesteld. Daarmee is het bestemmingsplan 'Zuid en West Dongen' uit 2010 gedeeltelijk herzien. Naar aanleiding van die uitspraak heeft de gemeente geconcludeerd dat de bestemming gewijzigd moest worden naar 'Verkeer – Verblijfsgebied' (zie figuur 4).



Figuur 4 Zuid en West Dongen 1H



Figuur 5 Zuid en West - Herziening Windmolenweg 11

Naar nu blijkt zou een motivering om de gronden als 'Wonen' te bestemmen ook hebben volstaan. De eigenaar van het betreffende perceelsgedeelte is nu planologisch en financieel benadeeld door de bestemmingsplanherziening uit 2012. Door middel van onderhavige herziening van het bestemmingsplan wordt het planologisch nadeel hersteld en wordt de bestemming, conform het feitelijke gebruik, aangepast naar 'Wonen'.

Nader onderzoek heeft uitgewezen dat de gronden inderdaad ten onrechte zijn bestemd als 'Verkeer – Verblijfsdoeleinden'. Het bestemmingsplan Zuid en West Dongen - Herziening Windmolenweg 11 corrigeert de gewijzigde bestemming (zie figuur 5).

Er zijn twee zienswijzen ontvangen:

- Van Iersel Luchtman Advocaten, Postbus 4810, 4803 EV Breda, namens LEASIMMO B.V. en , gevestigd aan Windmolenweg 12, 5102 AJ Dongen.
- De heer M.J.A.H.M. van Wanrooij en mevrouw Y.A.A.C. van Wanrooij - Schaerlaeckens, Windmolenweg 11, 5102 AJ Dongen.

Leasimmo b.v. heeft destijds beroep ingesteld tegen het vastgestelde bestemmingsplan Zuid en West Dongen en bij de Afdeling verzocht om de bestemming Wonen (op het perceel Windmolenweg 11) te wijzigen in de bestemming Verkeers-Verblijfsgebied. Zoals aangegeven heeft uw raad in uw vergadering van 13 september 2012 deze bestemming gewijzigd.

Dat zij nu een zienswijze indienen tegen het voorstel om deze wijziging terug te draaien, ligt dan ook voor de hand.

Uit de zienswijze van Leasimmo b.v. en de zienswijze van de heer en mevrouw Van Wanrooij blijkt dat er tevens een civiele procedure loopt voor de openbaarheid van het betreffende stuk perceel al dan niet voor het realiseren van een recht van overpad.

Of er sprake is van een recht van overpad (middels verjaring) is niet aan de orde bij het vaststellen van het bestemmingsplan. De vraag ligt voor of er sprake is van een weg op grond van de Wegenwet en de Wegenverkeerswet 1994 en/of van openbaarheid (feitelijk en/of juridisch). Nader onderzoek heeft uitgewezen dat hier geen sprake van is.

Anders dan nu in de toelichting staat vermeld, is er geen sprake van een weg. De toelichting zal op dit punt nog nader worden aangevuld. Aangezien de toelichting geen deel uit maakt van de juridische deel van het bestemmingsplan, leidt het aanpassen van de toelichting niet tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan.

- Beleidsruimte voor de gemeente

Het primaat van regelgeving op het vlak van de ruimtelijke ordening ligt bij de gemeenteraad (onder meer het vaststellen van een bestemmingsplan). 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

De kosten van het opstellen van het bestemmingsplan, de benodigde onderzoeken en rapportages, de planologische procedure e.d. zijn voor rekening van de gemeente Dongen. Het betreft een heroverweging van een door de gemeente eerder genomen besluit.

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 er hier geen sprake is van een bouwplan is het vaststellen van een exploitatieplan niet verplicht.

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.

6. Communicatie

Het ontwerpbestemmingsplan is gepubliceerd in de Informatiekrant en in de Staatscourant. De juridische adviseurs van zowel de eigenaren als derde belanghebbenden zijn hierover geïnformeerd.

Het raadsbesluit wordt op de gebruikelijke wijze gepubliceerd. Het raadsbesluit wordt tevens toegezonden aan de indieners van de zienswijzen en deze worden gewezen op de mogelijkheid om beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

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 ingekomen zienswijzen ongegrond te verklaren overeenkomstig de bij dit raadsvoorstel behorende 'Nota van zienswijzen';
2. Het bestemmingsplan Zuid en West Dongen - Herziening Windmolenweg 11 vast te stellen met inachtneming de voorgestelde wijzigingen zoals opgenomen in de 'Lijst van wijzigingen - bestemmingsplan Zuid en West Dongen - Herziening Windmolenweg 11';
3. Geen exploitatieplan vast te stellen, omdat er geen sprake is van een bouwplan.
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
- ontwerpbestemmingsplan Zuid en West Dongen - Herziening Windmolenweg 11
- Nota van zienswijzen

De burgemeester,

Drs. M.C. Starmans-Gelijns



DE RAAD VAN DE GEMEENTE DONGEN;

Gelezen het voorstel van het college burgemeester en wethouders d.d. 18 december 2018

overwegende, dat met ingang van vrijdag 23 augustus 2018 het ontwerpbestemmingsplan Zuid en West Dongen - Herziening Windmolenweg 11 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen, van welke tervisielegging vooraf de wettelijk voorgeschreven bekendmakingen zijn gedaan;

in aanmerking nemende dat binnen deze termijn zienswijzen zijn ingediend en dat deze zijn weergegeven in de bij dit besluit behorende 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Zuid en West Dongen - Herziening Windmolenweg 11';

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 18 december 2018, met bijbehorende 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Zuid en West Dongen - Herziening Windmolenweg 11' 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 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 zienswijzen ongegrond verklaren overeenkomstig de bij dit raadsvoorstel behorende 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Zuid en West Dongen - Herziening Windmolenweg 11'.
2. Het bestemmingsplan Zuid en West Dongen - Herziening Windmolenweg 11 vaststellen met inachtneming de voorgestelde wijzigingen zoals opgenomen in de 'Lijst van wijzigingen - bestemmingsplan Zuid en West Dongen - Herziening Windmolenweg 11';
3. Geen exploitatieplan vaststellen omdat er geen sprake is van een bouwplan.
4. 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, 7 februari 2019

DE RAAD VOORNOEMD,

voorzitter,

Drs. M.C. Starmans-Gelijns

griffier,

C.M.S. Visser, MSc

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