



Dongen, 10 maart 2020

Aan de gemeenteraad,

Zaaknummer	00083267
Portefeuillehouder	E C M van Boxtel-Pullens
Inlichtingen bij (beh. ambtenaar)	J H Rijken-de Haan
Besluitvormende raadsvergadering	9 april 2020
Voorstel tot	Vaststellen bestemmingsplan Heuvelstraat 1

Programma 3

3.1 Thema Omgevingsbeleid

Wat willen we bereiken?

Het scheppen van een planologisch juridisch kader ten behoeve van de functiewijziging van Kantoor naar Gemengde doeleinden op het perceel Heuvelstraat 1 in Dongen

Wat gaan we daar voor doen?

Een herziening van het bestemmingsplan vaststellen en gebruiken als planologisch juridisch toetsingskader voor de aanvraag om omgevingsvergunningen

Beleidsruimte

Ruim

Wijziging programmabegroting?

Nee

Juridische consequenties?

Ja

Samenvatting voorstel

Het ontwerpbestemmingsplan 'Heuvelstraat 1', dat voorziet in de wijziging van de bestemming Kantoor naar Gemengd op het perceel Heuvelstraat 1, heeft in het kader van de wettelijke procedure gedurende zes weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ontvangen. Aan uw raad wordt voorgesteld in te stemmen met onderstaand besluit.

Besluit

- 1 Het bestemmingsplan 'Heuvelstraat 1' vaststellen,
- 2 Geen exploitatieplan zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vaststellen voor de gronden van het onder 1. genoemde plan, omdat het kostenverhaal 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 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

Op het perceel Heuvelstraat 1 staat een voormalige leerlooierij, gebouw Koks. De oude looierij met op de bovenste verdiepingen nog een houten drooghuis, is in 1900 gebouwd en heeft een monumentale status. In het bestemmingsplan Zuid en West Dongen heeft het gebouw ten onrechte de bestemming Kantoor gekregen. Het bedrijfspand is in het verleden nooit een kantoor geweest, is op dit moment niet in gebruik als kantoor en zal ook in de toekomst niet in hoofdzaak als kantoor gaan fungeren. Om het rijksmonument te kunnen behouden en in de toekomst te kunnen restaureren is een brede bestemming wenselijk, waarbinnen lichte bedrijvigheid (op de begane grond) met andere functies (op de verdiepingen) kunnen worden gecombineerd. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de wijziging van de bestemming Kantoor naar Gemengd. Het ontwerpbestemmingsplan heeft in het kader van de wettelijke procedure gedurende zes weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ontvangen.

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)

- Raadsbesluit d d 30 september 2010 tot vaststelling van het bestemmingsplan Zuid en West Dongen

3. Probleemstelling/beleidsruimte

- Probleembeschrijving

Gebouw Koks op het Heuvelpark aan de Heuvelstraat 1 te Dongen is de oude leerlooierij van de firma Koks, later overgenomen door de firma Van den Assum. De oude looierij met op de bovenste verdiepingen nog een houten drooghuis, is in 1900 gebouwd en heeft een monumentale status.



Toegang Heuvelpark



Gebouw Koks

Huidige situatie

Op het Heuvelpark vormt gebouw Koks de blikvanger aan de Heuvelstraat. Het monumentale gebouw is een oude leerlooierij met een stenen onderbouw en een houten droogkamer op de bovenverdiepingen. Voor het gebouw staan prachtige bomen waaronder wordt geparkeerd. De toegangsweg tot het Heuvelpark loopt tussen gebouw Koks (links) en het kantoorgebouw (rechts) door naar achter. Aan de achterzijde van gebouw Koks is verharding aanwezig ten behoeve van de logistiek van het gebouw (laden, lossen en opslag). De begane grond van het gebouw is thans in gebruik bij een meubel/timmerbedrijf.



Achtergevel gebouw Koks

Op de achtergevel van het gebouw zijn nog de contouren (wit) zichtbaar van een aanbouw die hier in het verleden heeft gestaan. Verder achterop het Heuvelpark, aan de noordzijde van het plangebied, is een gebouwtje/nutsvoorziening aanwezig en een parkeerverharding die in gebruik is bij de ondernemers op het Heuvelpark.

Toekomstige situatie

De beoogde ontwikkeling is gericht op het behoud van gebouw Koks. Het gebouw en de buitenruimte worden geschikt gemaakt als multifunctionele broedplaats voor startende ondernemers, zonder dat dit ten koste gaat van de monumentale waarde van het rijksmonument. Vanwege het karakter van het gebouw is een mix van lichte bedrijvigheid op de begane grond mogelijk gemaakt en bijvoorbeeld expositieruimte, workshopruimte, praktijkruimte op de verdiepingen. De broedplaatsfunctie voor startende ondernemers vergt een brede bestemming waarmee optimaal op een concrete vraag kan worden ingespeeld.

In de toekomst is het de bedoeling om het gebouw ook te restaureren en de oorspronkelijke aanbouw aan de achtergevel weer terug te bouwen. Hiervoor is, in samenwerking met Ranko Hamelinck van de Heemkundekring, een restauratieplan ontwikkeld. Omdat het gebouw een rijksmonument is, kan een eventuele aanbouw alleen worden gerealiseerd met een monumentenvergunning, waarbij de monumentale waarde van gebouw Koks zorgvuldig zal worden afgewogen. Verder zijn in de toekomstige situatie geen wijzigingen beoogd. Het huidige gebruik van de bestaande parkeerverharding achter op het terrein, krijgt enkel een formele bestemmingsregeling.

Bestemmingsplan

De gronden in het plangebied hebben in het vigerende bestemmingsplan 'Zuid en West Dongen' de bestemming 'Kantoor' en 'Groen'. Binnen de kantoor bestemming is een kantoor toegestaan en verder geen andere functies. Binnen de bestemming 'Groen' is vooral groen toegestaan, parkeren en verharden is daar niet toegestaan.

Om het rijksmonument te kunnen behouden en in de toekomst te kunnen restaureren is een brede bestemming nodig, waarbinnen lichte bedrijvigheid (op de begane grond) en andere functies (op de verdiepingen) kunnen worden gecombineerd. Een brede bestemming vergroot de exploitatiemogelijkheden en daarmee de kansen op behoud en restauratie van het gebouw.

An aerial photograph showing a residential or commercial area. A large, dark, irregularly shaped building or structure is the central focus, surrounded by smaller, lighter-colored buildings and a network of roads or paths. The image is in black and white, with high contrast.

Fragment van de verbeelding van de huidige planologische situatie

PLANGEBIED

Plangebied

BESTEMMINGEN

GD Gemengd
Groen

AANDUIDINGEN

nutvoorziening
bouwvlak
maximum bouwhoogte (m)

VERKLARING

Gegovons BGT
dd 28.6.2018

0 20 40 60 m

nummer	omschrijving	schaal	datum
1	Bestemmingsplan	1:1000	2018
2	Bestemmingsplan	1:1000	2018
3	Bestemmingsplan	1:1000	2018

maakt door
Landschapswaardering M.H. 1382 L.S. (aanpak)
T. 1382 L.S. (aanpak)
T. 1382 L.S. (aanpak)

mRO

Fragment van de verbeelding van de nieuwe planologische situatie

In het kader van het wettelijk overleg met de provincie Noord-Brabant en waterschap Brabantse Delta zijn geen inhoudelijke reacties ontvangen

Het ontwerpbesluit en het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken hebben conform het bepaalde in artikel 3 8 en 6 12 van de Wet ruimtelijke ordening vanaf vrijdag 29 november 2019 tot en met donderdag 9 januari 2020 ter inzage gelegen. In die periode kon een ieder zijn of haar zienswijze naar keuze schriftelijk of mondeling naar voren brengen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen.



Procedure bestemmingsplan

De procedure ziet er verder als volgt uit

- Vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad
- Na vaststelling wordt het besluit zes weken ter visie gelegd, waarbinnen belanghebbenden beroep in kunnen stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State
- Vervolgens treedt het bestemmingsplan (eventueel na voorlopige voorziening procedure) in werking

- 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. Kostenverhaal

Met initiatiefnemer is een anterieure grondexploitatieovereenkomst gesloten. In deze overeenkomst is een verhaalsregeling opgenomen voor eventuele planschade. De kosten van het opstellen van het bestemmingsplan, de benodigde onderzoeken en rapportages en de planologische procedure zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Verder is de Legesverordening van toepassing.

5. Juridische aspecten

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 ontwerpbesluit en het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken hebben conform het bepaalde in artikel 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vanaf vrijdag 29 november 2019 tot en met donderdag 9 januari 2020 ter inzage gelegen. In die periode kon een ieder zijn of haar zienswijze naar keuze schriftelijk of mondeling naar voren brengen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen. Het raadsbesluit wordt op de gebruikelijke wijze gepubliceerd.

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 Het bestemmingsplan 'Heuvelstraat 1' vast te stellen,
- 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 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,

b/c

Mr. H.L.M. van Noort

De burgemeester,

Drs. M.C. Starmans-Gelijns

Bijlagen

- Concept besluit
- Bestemmingsplan Heuvelstraat 1



DE RAAD VAN DE GEMEENTE DONGEN,

Gelezen het voorstel van het college burgemeester en wethouders d d 10 maart 2020,

Gelet op artikel 3 8 en van de Wet ruimtelijke ordening,

b e s l u i t

- 1 Het bestemmingsplan 'Heuvelstraat 1' vast te stellen,
- 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 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, 9 april 2020

DE RAAD VOORNOEMD,

voorzitter,

Drs M C Starmans-Gelijns

griffier,

C M S Visser MSc

RAADSVERGADERING D D 9 april 2020						
	VPD	PvdA	CDA	VVD	D66	OvD
VOOR	2	2	2	2	2	1
TEGEN						
Aangenomen/verworpen/aangehouden						