



d.d. 12 MRT 2015

Dongen, 27 januari 2015

Aan de gemeenteraad,

Nummer raadsvoorstel	15-08
Portefeuillehouder	B. van Beers
Inlichtingen bij (beh. ambtenaar)	J.H. Rijken-de Haan

Raadsvergadering	26 februari & 12 maart 2015
Voorstel tot	Vaststellen van het bestemmingsplan Hoge Ham 83

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?	Het vaststellen van een planologisch juridisch toetsingskader voor het plangebied.	
Wat gaan we daarvoor doen?	Het bestemmingsplan vaststellen en gebruiken als planologisch juridisch toetsingskader.	
Wat mag het kosten?	Niet van toepassing	
Wijziging programmabegroting		Ja
	x	Nee

Juridische consequenties	x	Ja
		Nee

Beleidsvrijheid		Geen
		Beperkt
	x	Ruim

Samenvatting voorstel

Het ontwerpbestemmingsplan Hoge Ham 83, dat voorziet in het planologisch mogelijk maken van zes vrijstaande woningen op het perceel Hoge Ham 83, heeft in het kader van de wettelijke procedure gedurende zes weken ter inzage gelegen. In deze periode is een zienswijze ontvangen. De zienswijze leidt tot aanpassing van de toelichting op het bestemmingsplan. Aan uw raad wordt voorgesteld in te stemmen met onderstaand besluit.

Besluit

1. het bestemmingsplan Hoge Ham 83 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.



1. Aanleiding

PVH Vastgoed is voornemens op de locatie Hoge Ham 83 zes vrijstaande woningen te realiseren. De locatie ligt al een aantal jaren braak, sinds de ter plaatse aanwezige boerderij is gesloopt. Het plangebied is juridisch-planologisch geregeld in het bestemmingsplan Centrum en heeft daarin de bestemming Wonen, Tuin en Kantoor, grotendeels zonder bouwvlak. De bouw van de woningen is binnen deze bestemming niet mogelijk. Om het bouwplan te kunnen realiseren, is een herziening van het bestemmingsplan nodig.

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)

- Raadsvergadering 25 februari 2010, waarin de raad een motie heeft aangenomen met als strekking dat het vanuit een goede ruimtelijke ordening wenselijk is om een herontwikkeling van de locatie Hoge Ham 83 te bezien in een breder kader waarbij ten minste de locaties van de twee bankgebouwen worden betrokken.
- B&W-besluit d.d. 14 mei 2013, waarbij is besloten de ontwikkelaar in de gelegenheid te stellen om het plan voor de locatie Hoge Ham 83 stedenbouwkundig verder uit te werken, draagvlak in de omgeving te creëren en een document voor de gemeenteraad op te stellen waarin aantoonbaar wordt onderbouwd dat een ruimere gebiedsontwikkeling (inclusief de bankgebouwen) niet aan de orde is en dit aan te bieden (of toe te lichten) aan de raad.
- B&W-besluit d.d. 17 december 2013, waarbij is besloten de gemeenteraad te vragen om de motie van 25 februari 2010 niet uit te voeren.
- Raadsbesluit d.d. 20 februari 2014, waarbij de gemeenteraad er mee akkoord is gegaan dat de motie van 25 februari 2010 niet wordt uitgevoerd.
- B&W-besluit d.d. 18 november 2014, waarbij is besloten het ontwerpbesluit en het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen.

3. Probleemstelling/beleidsruimte

• Probleembeschrijving

De gemeenteraad heeft op 25 februari 2010, naar aanleiding van de door de toenmalige eigenaar voorgenomen sloop van de boerderij op het perceel Hoge Ham 83, een motie aangenomen met als strekking dat het vanuit een goede ruimtelijke ordening wenselijk is om een herontwikkeling van de locatie Hoge Ham 83 te bezien in een breder kader waarbij ten minste de locaties van de twee bankgebouwen worden betrokken.

Begin 2013 heeft PVH Vastgoed B.V. de locatie verworven. De ABN AMRO en de Rabobank hebben richting deze ontwikkelaar aangegeven dat zij geen aanleiding zien de locaties af te stoten dan wel de locaties te herontwikkelen. Het ontwikkelen van de locatie Hoge Ham 83 in een breder verband is daarmee (voorlopig) niet aan de orde.

Op 14 mei 2013 heeft het toenmalige college onder voorwaarden ingestemd met herontwikkeling van de locatie. Alvorens nadere stappen te ondernemen, kosten te maken en de omwonenden te consulteren, wenste de ontwikkelaar ook van de gemeenteraad te vernemen of deze in beginsel bereid is de eerder aangenomen motie los te laten en in principe in te stemmen met herontwikkeling van de locatie.

Op 20 februari 2014 heeft de gemeenteraad besloten er mee akkoord te gaan dat de motie van 25 februari 2010 niet wordt uitgevoerd. Dit houdt in dat de ontwikkelaar de vrijheid krijgt om sec voor de locatie Hoge Ham 83 een stedenbouwkundig plan te ontwikkelen.

De ontwikkelaar is na het raadsbesluit aan de slag gegaan met het ontwikkelen van een stedenbouwkundig plan en het opstellen van een bestemmingsplan.

Ontwerpbestemmingsplan

Op grond van artikel 3.8. van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht hebben het ontwerpbesluit en het ontwerpbestemmingsplan met de hierbij behorende stukken van 28 november 2014 tot en met 8 januari 2015 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon een zienswijze bij de gemeenteraad naar voren worden gebracht.



Er is een zienswijze ontvangen. Voor de inhoud van en de reactie op de zienswijze wordt verwezen naar de bij dit voorstel behorende 'Nota van zienswijzen'. In het kader van de vaststellingsprocedure is gebleken dat op een aantal punten aanvulling van het bestemmingsplan nodig is. De zienswijze en de ambtshalve aanpassingen geven aanleiding om een aantal wijzigingen aan te brengen in de toelichting op het bestemmingsplan. Het aanvullen van de toelichting op een bestemmingsplan is geen wijziging in juridische zin ingevolge de Wet ruimtelijke ordening en leidt derhalve niet tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Procedure bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan doorloopt de procedure op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. De verdere procedure voor het bestemmingsplan ziet er als volgt uit.

- Vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad (12 maart 2015).
- Na vaststelling wordt het bestemmingsplan zes weken ter visie gelegd en kan door belanghebbenden beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State worden ingesteld.
- Vervolgens treedt het plan (eventueel na voorlopige voorziening procedure bij de Raad van State) 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 het wettelijk kader en met rijks- en provinciaal beleid.

4. Financiën

De kosten voor de planherziening en de kosten van de benodigde onderzoeken en rapportages (akoestisch onderzoek, ecologisch onderzoek, e.d.) zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Ten aanzien van mogelijke planschadeclaims op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening is met de initiatiefnemer een anterieure grondexploitatieovereenkomst gesloten.

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 grondexploitatieovereenkomst, is het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig.

Na de vaststelling wordt het besluit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekendgemaakt en zes weken ter visie gelegd, waarbinnen belanghebbenden, ten aanzien van de vastgestelde wijzigingen, beroep kunnen instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6. Bestuurlijke afwegingen

In de toelichting van het bestemmingsplan is beschreven dat de uitgevoerde onderzoeken uitwijzen dat ten aanzien van alle aspecten aan de wettelijke normen kan worden voldaan. Het is aan de gemeenteraad om op basis hiervan wel of niet over te gaan tot vaststelling van het bestemmingsplan.

7. Conclusie

Er zijn geen belemmeringen om het bestemmingsplan vast te stellen.

8. Voorstel/voorgenomen besluit

Wij stellen uw raad voor:

1. het bestemmingsplan Hoge Ham 83 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.



9. Communicatie

In het voortraject:

Bij de voorbereiding van het project is over de voorgestane herontwikkeling van het perceel uitgebreid gesproken met de initiatiefnemer. Voorafgaand aan het starten van de bestemmingsplanprocedure heeft de initiatiefnemer de ontwikkeling met een aantal direct omwonenden besproken. Daaruit is gebleken dat er voldoende draagvlak is voor de ontwikkeling. Met een aantal omwonenden zijn individuele afspraken gemaakt over de erfafscheidingen.

Na besluitvorming:

Het raadsbesluit zal op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend gemaakt worden.

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN DONGEN,

De secretaris,

Mr. H.L.M. van Noort

De burgemeester,

drs. M.C. Starmans-Gelins

Bijlagen

- Concept besluit

Ter inzage:

- B&W-advies c.q. collegebesluit
- Ontwerpbestemmingsplan
- Zienswijze
- Nota van zienswijzen
- Lijst van wijzigingen



DE RAAD VAN DE GEMEENTE DONGEN;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 27 januari 2015;

Overwegende dat met ingang van 28 november 2014 het ontwerpbestemmingsplan Hoge Ham 83 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 een zienswijze is ontvangen;

Overwegende dat de gemeenteraad zich met de inhoud van dit voorstel, waaronder begrepen de overwegingen ten aanzien van de zienswijze kan verenigen;

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

besluit:

1. het bestemmingsplan Hoge Ham 83 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.

Dongen, 12 maart 2015

voorzitter

drs. M.C. Starmans- Gelijns

DE RAAD VOORNOEMD,

griffier

drs. W.N. Vulto

Raadsvergadering d.d. 12 maart 2015			
	CDA	DP	PvdA
voor	5	1	3
tegen			
	Volkspartij Dongen		VVD
voor	9		3
tegen			
besluit	aangenomen / verworpen / ingetrokken		

d.d. 12 MRT 2015

Dongen

Bestemmingsplan Hoge Ham 83

Nota van zienswijzen

1. Inleiding

In deze Nota van zienswijzen wordt een reactie gegeven op de zienswijze die in het kader van de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan Hoge Ham 83 is ingediend.

De zienswijze wordt uit praktische overwegingen en vanwege de leesbaarheid samengevat weergegeven maar in de reactie komen alle relevante elementen aan de orde. De zienswijze wordt dus in zijn geheel beoordeeld. Iedere reactie wordt besloten met een conclusie betreffende de gegrondheid. Hierbij wordt aangegeven of en zo ja in hoeverre de zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan bij de vaststelling.

2. Procedure

Het ontwerpbesluit en het ontwerp uitwerkingsplan met bijbehorende stukken hebben conform het bepaalde in artikel 3.8 Wro en afdeling 3.4 Awb vanaf vrijdag 28 november 2014 tot en met donderdag 8 januari 2015 ter inzage gelegen. In die periode kon een ieder zijn of haar zienswijze naar keuze schriftelijk of mondeling naar voren brengen.

3. Zienswijzen

Naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan Hoge Ham 83 is één schriftelijke zienswijze ingediend.

Ingekomen zienswijzen

3.1. Mevrouw E. van der Heijden-Loonen; brief d.d. 2 januari 2015, ontvangen 5 januari 2015.

Ontvankelijkheid zienswijzen

De zienswijze genoemd onder 3.1. is ingevolge de artikelen 3:16 en 6:9 van de Algemene wet bestuursrecht tijdig ingediend en derhalve ontvankelijk.

Samenvatting en beantwoording zienswijze

3.1. Mevrouw E. van der Heijden-Loonen, Mgr. Poelsstraat 12, 5103 BD Dongen

Zienswijze

Reclamante wil namens haar moeder, mevrouw H.J.C. Kamp, wonende Mgr. Poelsstraat 12, een zienswijze naar voren brengen op het ontwerpbestemmingsplan. De zienswijze heeft betrekking op een drietal punten, te weten:

1. Bouwmogelijkheden

Reclamante vindt de bouwmogelijkheden van het nieuwe bestemmingsplan te ruim. Er mogen woningen tot een bouwhoogte van 7 meter en bijgebouwen tot een bouwhoogte van 6 meter worden gerealiseerd. De bijgebouwen mogen aan een zijde van de woning binnen 3 meter tot de perceelsgrens worden gerealiseerd. Dit kan betekenen dat bijgebouwen aan de perceelszijde van het perceel Mgr. Poelsstraat 12 worden gerealiseerd. Dit leidt tot aantasting van het woon- en leefgenot van de moeder van reclamante.

2. Begrip patiowoning

Reclamante vindt het onjuist dat over patiowoningen wordt gesproken. Uit contact met de ontwikkelaar is duidelijk geworden dat het om bungalows gaat, waarbij een opbouw aan de voorzijde van de woning als optie wordt aangeboden.

3. Inrichting openbaar gebied

Reclamante vraagt om de ingetekende groenstrook ook daadwerkelijk te realiseren en om op gepaste wijze rekening te houden met perceelsgrenzen, erfafscheidingen en straatverlichting.

Reactie

1. Bouwmogelijkheden

Bij de invulling van het perceel is zorgvuldig gekeken naar een ontwikkeling die ruimtelijk-stedenbouwkundig aanvaardbaar is. Hoewel de concrete bouwplannen voor de kavels nog niet bekend zijn, maakt onderhavig bestemmingsplan woningen mogelijk die wat betreft bouwwijze, oppervlakte en bouwhoogte goed aansluiten op de bestaande woningen in de directe omgeving. Bij de opstelling van de bouwregels voor de nieuwe woningen is voor wat betreft de bouwhoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen aangesloten bij de bouwmogelijkheden die gelden voor de bestaande omliggende woningen. De bouwhoogte van 6 meter voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen voor de woningen aan de Mgr. Poelsstraat geldt derhalve ook voor de nieuw te realiseren woningen. Deze maat is overigens algemeen aanvaard en van toepassing voor de gehele gemeente.

2. Begrip patiowoning

Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om zes vrijstaande woningen te realiseren. Dit kan een patiowoning, of een bungalow zijn, maar het bestemmingsplan maakt het ook mogelijk om op de verdieping een tweede woonlaag te realiseren. Aangezien het niet per definitie om patiowoningen gaat, zal het begrip patio uit de toelichting worden verwijderd.

3. Inrichting openbaar gebied

Het openbaar gebied wordt onder toezicht van de gemeente ingericht. De groenstrook aan het einde van de nieuw aan te leggen woonstraat wordt uiteraard ook daadwerkelijk ingericht. Figuur 2.3 uit de toelichting van het bestemmingsplan wordt daarbij als uitgangspunt genomen. Bij de uitvoering van de bouwplannen en de inrichting van het openbaar gebied wordt vanzelfsprekend rekening gehouden met perceelsgrenzen, erfafscheidingen en straatverlichting voor de percelen.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan. Het begrip patio wordt uit de toelichting verwijderd.

4. Ambtshalve aanpassingen

In het kader van de vaststellingsprocedure is gebleken dat op een aantal punten aanpassing van het bestemmingsplan gewenst is. Deze ambtshalve aanpassingen worden hierna beschreven.

4.1. Aanpassingen van de toelichting

In de toelichting worden uit ambtshalve overwegingen bij de vaststelling de volgende aanpassingen doorgevoerd:

1. Aan paragraaf 3.6 worden de resultaten van het archeologisch onderzoek toegevoegd.
2. Aan paragraaf 3.7 worden de resultaten van het bodemonderzoek toegevoegd.
3. Aan paragraaf 6.2 worden de resultaten van de zienswijzen procedure toegevoegd.

4.2. Aanpassing IMRO-nummer

Het IMRO-nummer van het bestemmingsplan Hoge Ham 83 wordt bij de vaststelling gewijzigd in NL.IMRO.0766.BP2015000031-VG01