

Aan de gemeenteraad,

Zaaknummer	00036225
Portefeuillehouder	B. van Beers/D. van Griensven
Inlichtingen bij (beh. ambtenaar)	Connie Gorissen

Raadsvergadering	26 oktober 2017
Voorstel tot	Vaststellen partiële herziening bestemmingsplan voor de locatie Windmolenweg 4

Programma 3 WONEN

3.1 Thema Omgevingsbeleid

Wat willen we bereiken?

Het verwijderen van de detailhandelsmogelijkheden op de verdieping op de locatie Windmolenweg 4

Wat gaan we daar voor doen?

De partiële herziening van het bestemmingsplan Windmolenweg 4 vaststellen.

Beleidsruimte

Ruim

Wijziging programmabegroting?

Nee

Juridische consequenties?

Ja

Samenvatting voorstel

Leasimmo B.V heeft op 3 juli 2017 een verzoek ingediend voor de partiële herziening van het bestemmingsplan voor de locatie Windmolenweg 4 (geen detailhandel meer op de verdieping). Het ontwerp bestemmingsplan heeft van vrijdag 14 juli 2017 tot en met tot en met donderdag 24 augustus 2017 ter inzage gelegen.

Het voorliggende bestemmingsplan schrapt de mogelijkheid van het realiseren van circa 1.900 BVO aan mogelijke detailhandel op de locatie Windmolenweg 4. Het schrappen van de detailhandel op de verdieping is één van de voorwaarden om op de naastgelegen locatie Windmolenweg 3 medewerking te verlenen aan het gebruik van het pand t.b.v. een Action.

Besluit

1. De zienswijze van reclamant zoals weergegeven in de 'Nota zienswijzen Zuid en West Dongen partiële herziening Windmolenweg 4' ongegrond te verklaren;
2. Vast te stellen bestemmingsplan Zuid en West Dongen - partiële herziening Windmolenweg 4 met bijbehorende toelichting, zoals dit plan is vervat in de regels en kaart en bij dit besluit is gevoegd;
3. Geen exploitatieplan zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen voor de gronden van het onder 2 genoemde plan, omdat het kostenverhaal bij nieuwe ontwikkelingen op een andere wijze is verzekerd, namelijk via het afsluiten van een anterieure grondexploitatieovereenkomst;
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.



1. Aanleiding

In het bestemmingsplan 'Zuid en West Dongen' met bijhorende partiële herziening 'Zuid en West Dongen - partiële herziening 2015' heeft de locatie Windmolenweg 4 de bestemming 'Detailhandel'. In de planregels is opgenomen dat detailhandel op deze locatie ook op de verdiepingen is toegestaan. Middels een separate procedure (artikel 4, bijlage II Besluit Omgevingsrecht) wordt echter het gebruik als detailhandel toegekend aan de locatie Windmolenweg 3. Om het detailhandel voorzieningsniveau op peil te houden is het wenselijk de nog onbenutte planologische ruimte voor detailhandel op de verdiepingen van Windmolenweg 4 te laten vervallen.

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 Vaststellen bestemmingsplan Zuid en West Dongen

21 mei 2015 Vaststellen partiële herziening bestemmingsplan Zuid en West Dongen

3. Probleemstelling/beleidsruimte

- **Probleembeschrijving**

Leasimmo B.V heeft op 3 juli 2017 een verzoek ingediend voor de partiële herziening van het bestemmingsplan voor de locatie Windmolenweg 4 (geen detailhandel meer op de verdieping). Het voorliggende bestemmingsplan schrapt de mogelijkheid van het realiseren van circa 1.900 BVO aan mogelijke detailhandel op de locatie Windmolenweg 4.

Dit is één van de voorwaarden welke gesteld zijn om aansluitend op de locatie van de Windmolenweg 3 medewerking te kunnen verlenen aan circa 1.100 m² BVO aan detailhandel middels een gewijzigd gebruik op naam van de locatie, ofwel specifiek voor de vestiging van een Action (met tenminste 1.000 m² BVO en 800 m² WVO). De bestemming van deze locatie wijzigt daarbij niet en het aantal m² aan detailhandel neemt ook niet toe. Het betreft een bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders.

Zienswijze

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 met ingang van vrijdag 14 juli 2017 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon eenieder een zienswijze bij de gemeenteraad naar voren brengen. Er is één zienswijze ingediend. De afweging van de zienswijze is opgenomen in de 'Nota zienswijzen Zuid en West Dongen partiële herziening Windmolenweg 4'.

Vervolg procedure bestemmingsplan

De verdere procedure voor de partiële herziening bestemmingsplan Windmolenweg 4 is als volgt:

- Vaststellen van de partiële herziening van het bestemmingsplan Windmolenweg 4 door de gemeenteraad op 26 oktober 2017.
- Na vaststelling wordt de partiële herziening zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze termijn kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.
- Vervolgens treedt het plan (eventueel na voorlopige voorziening procedure bij de Raad van State) in werking.

- **Beleidsruimte voor de gemeente**

Het vaststellen van een bestemmingsplan is een bevoegdheid van de gemeenteraad. Bij het formuleren en uitvoeren van ruimtelijk beleid is de gemeentelijke beleidsvrijheid behoorlijk ruim. Daarbij dient wel rekening gehouden te worden met rijks- en provinciaal beleid.

4. Financiën

De kosten voor de partiële herziening van het bestemmingsplan komen voor rekening van Leasimmo BV



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 de grondexploitatie op andere wijze is verzekerd (anterieure overeenkomst) is het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk. In het bestemmingsplan zijn wijzigingsbevoegdheden voor het college van burgemeester en wethouders opgenomen. Het is wenselijk om ook de afdoening van het al dan niet vaststellen van een exploitatieplan voor deze wijzigingsplannen te delegeren aan het college van burgemeester en wethouders.

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. Indien van toepassing kunnen belanghebbenden een gemotiveerd beroepsschrift indienen tegen de door de gemeenteraad aangebrachte wijzigingen. Tot slot kunnen belanghebbenden gedurende zes weken beroep indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State tegen het besluit tot het niet vaststellen van een exploitatieplan.

6. Communicatie

- 31 mei 2017 - raadsinformatiebrief waarin ingegaan is op de planologische procedures voor zowel Windmolenweg 3 als Windmolenweg 4 (Lidl);
- 14 juni 2017 - bewonersavond waarin ingegaan is op de planologische procedures voor zowel Windmolenweg 3 (Action) als Windmolenweg 4 (Lidl);
- Het ontwerpplan heeft met ingang van vrijdag 14 juli 2017 tot en met donderdag 24 augustus 2017 ter inzage gelegen. Het plan is gepubliceerd in zowel de Informatiekrant Dongen als in de Staatscourant.

7. Bestuurlijke afwegingen

Wel of geen bestemmingsplan vaststellen voor de locatie Windmolenweg 4 om daarmee detailhandel op de verdieping te schrappen.

8. Conclusie

Er zijn geen belemmeringen om het bestemmingsplan vast te stellen. De zienswijze heeft betrekking op de locatie Windmolenweg 3 en niet de locatie Windmolenweg 4 (verwijderen detailhandel op de verdieping) en is ongegrond.

9. Voorstel/voorgenomen besluit

Wij stellen uw raad voor:

1. De zienswijze van reclamant zoals weergegeven in de 'Nota zienswijzen Zuid en West Dongen partiële herziening Windmolenweg 4' ongegrond te verklaren;
2. Vast te stellen bestemmingsplan Zuid en West Dongen - partiële herziening Windmolenweg 4 met bijbehorende toelichting, zoals dit plan is vevat in de regels en kaart en bij dit besluit is gevoegd;
3. Geen exploitatieplan zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen voor de gronden van het onder 2 genoemde plan, omdat het kostenverhaal bij nieuwe ontwikkelingen op een andere wijze is verzekerd, namelijk via het afsluiten van een anterieure grondexploitatieovereenkomst;
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

Raadsvoorstel
Zaaknummer: 00036225

De burgemeester,

Drs. M.C. Starmans-Gelijns



Bijlagen

- Concept besluit
- Partiële herziening bestemmingsplan Windmolenweg 4
- Nota zienswijzen Zuid en West Dongen partiële herziening Windmolenweg 4



DE RAAD VAN DE GEMEENTE DONGEN;

Gelezen het voorstel van het college burgemeester en wethouders d.d. 19 september 2017

overwegende, dat met ingang van 14 juli 2017 het ontwerpbestemmingsplan 'Zuid en West Dongen - partiële herziening Windmolenweg 4' 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 ingediend en dat deze is weergegeven in de bij dit besluit behorende 'Nota zienswijzen Zuid en West Dongen - partiële herziening Windmolenweg 4';

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 19 september 2017, met bijbehorende 'Nota zienswijzen Zuid en West Dongen - partiële herziening Windmolenweg 4' en de hierin opgenomen overwegingen ten aanzien van de ingediende zienswijze;

overwegende, dat hij zich met de inhoud van dit voorstel, waaronder begrepen de overwegingen ten aanzien van de zienswijzen en de conclusie tot 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 zienswijze van reclamant zoals weergegeven in de 'Nota zienswijzen Zuid en West Dongen partiële herziening Windmolenweg 4' ongegrond te verklaren;
2. Vast te stellen bestemmingsplan Zuid en West Dongen - partiële herziening Windmolenweg 4 met bijbehorende toelichting, zoals dit plan is vervat in de regels en kaart en bij dit besluit is gevoegd;
3. Geen exploitatieplan zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen voor de gronden van het onder 2 genoemde plan, omdat het kostenverhaal bij nieuwe ontwikkelingen op een andere wijze is verzekerd, namelijk via het afsluiten van een anterieure grondexploitatieovereenkomst;
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.

Dongen, 28 oktober 2017

DE RAAD VOORNOEMD,

voorzitter

griffier

Raadsvergadering d.d. 26 okt 2017			
	CDA	DP	Lijst Breugelmans
voor	5	1	1
tegen			
	PvdA	Volkspartij Dongen	VVD
voor	3	2	2
tegen			
besluit	aangenomen/ verworpen/ ingetrokken		