



Dongen, 3 juli 2018

Aan de gemeenteraad,

Zaaknummer	00054645
Portefeuillehouder	B. van Beers
Inlichtingen bij (beh. ambtenaar)	Connie Gorissen

Besluitvormende raadsvergadering	13 september 2018
Voorstel tot	Vaststellen bestemmingsplan Trappistenstraat voor het realiseren van 72 nieuwbouwwoningen (na sloop van 42 bestaande woningen)

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

Woningcorporatie Casade wil haar woningbestand aan de hedendaagse eisen en wensen van bewoners laten voldoen. Het planvoornemen voorziet in de sloop van 3 appartementencomplexen met in totaal 45 woningen. Na sloop van de huidige bebouwing worden 3 nieuwe appartementencomplexen gebouwd met 72 appartementen. Door sloop en nieuwbouw voldoen de toekomstige woningen aan de eisen van deze tijd en worden noodzakelijke energetische maatregelen getroffen. Het is niet mogelijk deze maatregelen te treffen in de huidige woningen.

Om dit mogelijk te maken, is het wenselijk het bestemmingsplan aan te passen.

Wat gaan we daar voor doen?

Het vaststellen van het bestemmingsplan Trappistenstraat maakt de ontwikkeling planologisch mogelijk.

Beleidsruimte

Ruim

Wijziging programmabegroting?

Nee

Juridische consequenties?

Ja

Samenvatting voorstel

Aan de Trappistenstraat worden drie appartementencomplexen gesloopt (45 woningen) en drie nieuwe appartementencomplexen (72 woningen) teruggebouwd. De nieuwbouwwoningen voldoen aan de eisen van deze tijd en zijn voorzien van de noodzakelijke energetische maatregelen. Om medewerking aan deze ontwikkeling te kunnen verlenen, is het aanpassen van het bestemmingsplan noodzakelijk en is het bestemmingsplan Trappistenstraat voorbereid.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van vrijdag 4 mei 2018 tot en met donderdag 14 juni 2018 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan Trappistenstraat kan voorgelegd worden aan de gemeenteraad ter vaststelling.

**Besluit**

1. Vast te stellen het bestemmingsplan Trappistenstraat met bijbehorende toelichting, zoals dit plan is vervat in de regels en kaart;
2. 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;
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.

1. Aanleiding

Woningcorporatie Casade is voornemens haar woningbestand aan de Trappistenstraat in Dongen te vernieuwen (sloop 45 bestaande woningen en nieuwbouw 72 woningen). Hiervoor wordt een bestemmingsplanprocedure doorlopen. Deze woningen zijn sterk verouderd en voldoen niet meer aan de hedendaagse eisen en wensen van bewoners.

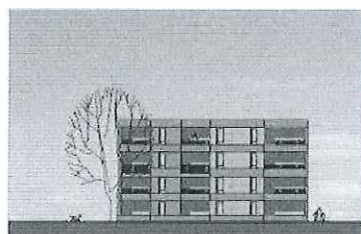
2. Bestuurlijk kader

- **Wettelijk kader** (relevante landelijke wet- en regelgeving)
Wet ruimtelijke ordening, Besluit ruimtelijke ordening, Algemene wet bestuursrecht
- **Bestuurlijk** (relevante gemeentelijke regelgeving en eerder genomen besluiten)
 - Woonvisie Dongen Woont! 2017-2027 Verduurzaming woningvoorraad: energieprestaties van bestaande woningen, duurzaam omgaan met vrijkomend vastgoed en toekomstig bestendig plannen, bouwen en verbouwen.
 - 30 september 2010 vaststellen bestemmingsplan Zuid en West Dongen

3. Probleemstelling/beleidsruimte**- Probleembeschrijving**

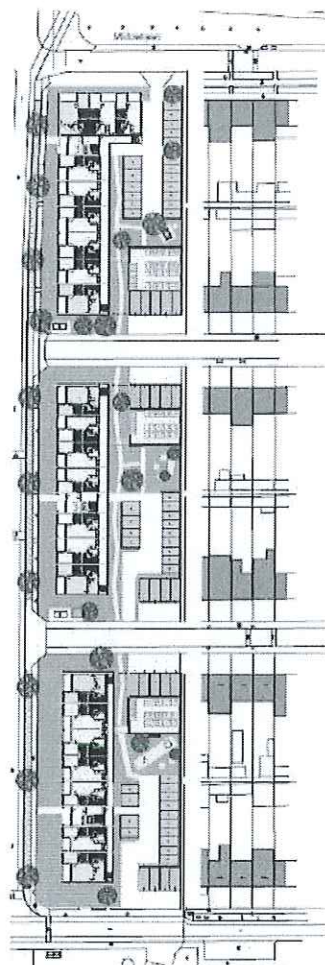
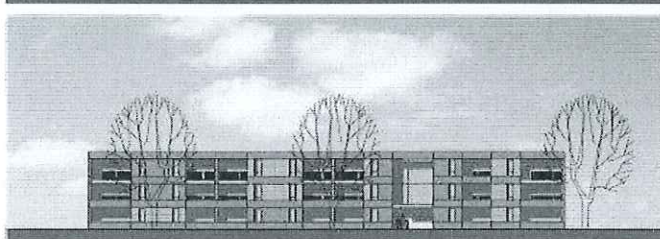
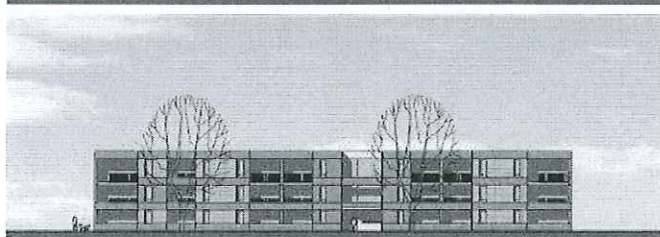
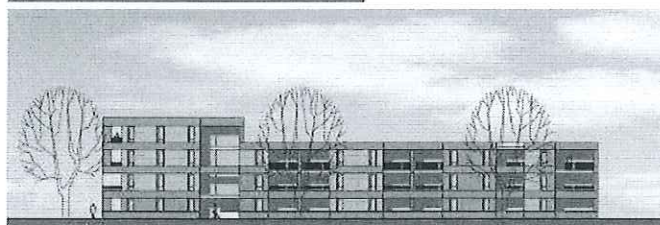
In het plangebied Trappistenstraat worden in totaal 45 appartementen gesloopt, waarna maximaal 72 nieuwe appartementen worden gebouwd. Door middel van dit bouwplan worden 27 extra appartementen gerealiseerd. Deze appartementen zijn in vergelijking met de huidige woningen relatief klein (60-70 m²), om beter aan te sluiten bij de wensen en eisen van de te huisvesten doelgroep (senioren).

Door sloop en nieuwbouw voldoen de toekomstige woningen aan de eisen van deze tijd en worden noodzakelijke energetische maatregelen getroffen. Het is niet mogelijk deze maatregelen te treffen in de huidige woningen.



Impressie van het stedenbouwkundig plan. Met van boven naar onder:

- het aanzicht van het 1^e bouwblok vanaf de Middeltoan;
- het 1^e bouwblok vanaf de Trappistenstraat;
- het 2^e bouwblok vanaf de Trappistenstraat;
- het 3^e bouwblok vanaf de Trappistenstraat.



Bovengenoemde ontwikkeling past niet binnen de bestaande planologische kaders, het aantal woningen neemt toe, het bouwvlak en de maximale bouwhoogte wordt overschreden. Om medewerking aan de ontwikkeling te verlenen, is het bestemmingsplan Trappistenstraat voorbereid.

- 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. Financiën

De kosten van het opstellen van het bestemmingsplan, de benodigde onderzoeken en rapportages en de planologische procedure zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Ten aanzien van mogelijke planschadeclaims op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening en de benodigde aanpassingen in het openbare gebied is een exploitatieovereenkomst gesloten. Verder is de Legesverordening van toepassing.

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 bestemmingsplan wederom zes weken ter visie gelegd, waarbinnen belanghebbenden, die kunnen aantonen dat zij niet in de gelegenheid zijn geweest om een zienswijze in te dienen, beroep kunnen instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6. Communicatie

Casade heeft de planontwikkeling vanaf het begin met de bewoners besproken en afspraken gemaakt over nieuwe huisvesting. De complexen staan leeg en worden nog enkel bewoond via een anti-leegstand instantie.

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van vrijdag 9 februari 2018 tot en met donderdag 22 maart 2018 ter inzage gelegen. Er zijn inspraakreacties ontvangen. Ook heeft op 21 februari 2018 een informatieavond plaatsgevonden over het ontwerpbestemmingsplan. Van deze avond is een verslag gemaakt. Dit verslag maakt deel uit van de Inspraaknota, welke als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van vrijdag 4 mei 2018 tot en met donderdag 14 juni 2018 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen.

Het raadsbesluit wordt op de gebruikelijke wijze gepubliceerd. In de publicatie wordt gewezen op de mogelijkheid om beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Enkel belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij redelijkerwijs niet in de gelegenheid zijn geweest om een zienswijze in te dienen, kunnen beroep instellen.

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. Vast te stellen het bestemmingsplan Trappistenstraat met bijbehorende toelichting, zoals dit plan is vervat in de regels en kaart;
2. 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;
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,

Mr. H.L.M. van Noort

Bijlagen

- Concept besluit
- ontwerpbestemmingsplan Trappistenstraat

De burgemeester,

Drs. M.C. Starmans-Gelijns



DE RAAD VAN DE GEMEENTE DONGEN;

Gelezen het voorstel van het college burgemeester en wethouders d.d. 3 juli 2018

Gelet op:

b e s l u i t :

1. Vast te stellen het bestemmingsplan Trappistenstraat met bijbehorende toelichting, zoals dit plan is vervat in de regels en kaart;
2. 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 antieure 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, 13 september 2018

DE RAAD VOORNOEMD,

voorzitter,

Drs. M.C. Starmans-Gelijns

griffier,

Drs. W.N. Vulto-Danyluk

RAADSVERGADERING D.D. 13 september 2018						
	VPD	PvdA	CDA	VVD	D66	OvD
VOOR	7	3	3	3	3	2
TEGEN						
Aangenomen/verworpen/aangehouden						