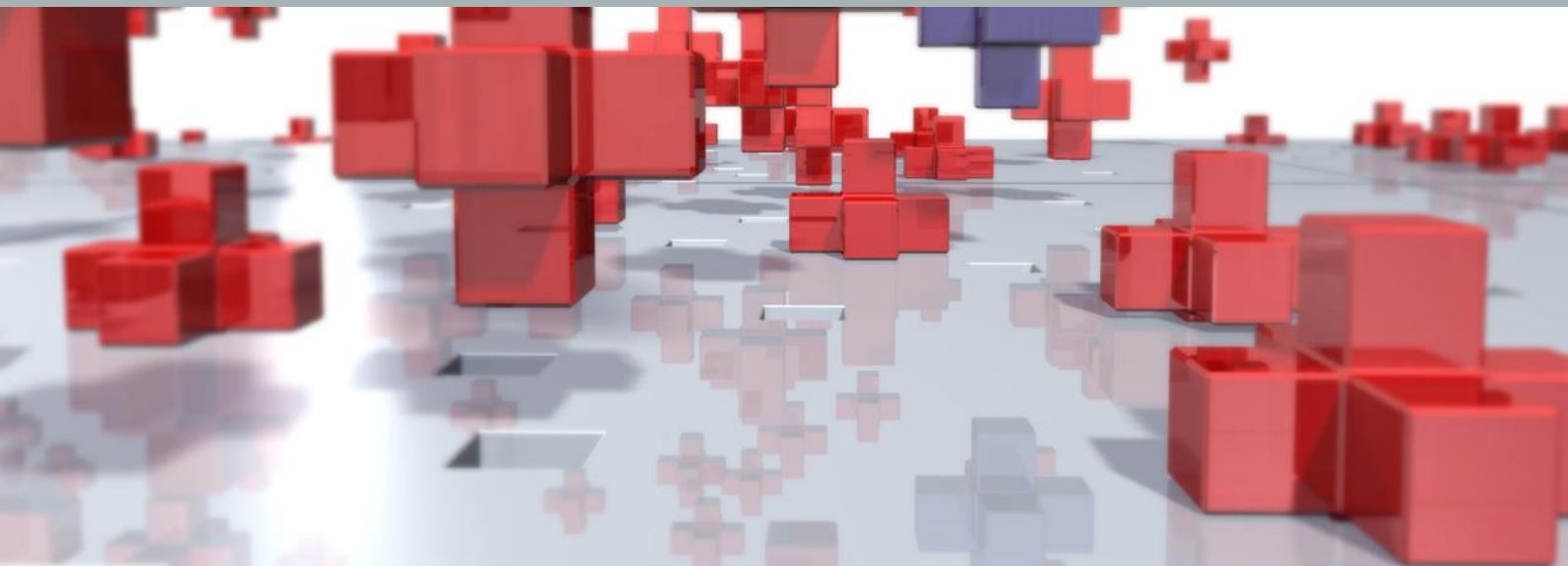


Bestemmingsplan Onderwijsgebouw
Mgr. Schaepmanlaan 13

Gemeente Dongen

Vastgesteld



**Bestemmingsplan Onderwijsgebouw
Mgr. Schaepmanlaan 13
Gemeente Dongen
Vastgesteld**

Rapportnummer:	P00747_4
IMRO-identificatienummer:	NL.IMRO.0766.BP2019000053-VG01
Datum:	15 februari 2019
Contactpersoon opdrachtgever:	Rudger de Jong (HEVO)
Projectteam BRO:	Wim de Ruiter (projectleider)
Concept:	augustus 2018
Ontwerp:	september 2018
Vastgesteld:	7 februari 2019
Bron foto kافت:	BRO
Beknopte inhoud:	Bestemmingsplan wijziging Cambreur College Dongen

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Bortel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1.INLEIDING	2
1.1 Aanleiding	2
1.2 Plangebied	3
1.3 Leeswijzer	4
 2.PLANBESCHRIJVING	 4
 3.VERANTWOORDING	 7
3.1 Programmatistische en planologische aspecten	7
3.2 Milieuhygiënische aspecten	7
 4.JURIDISCHE PLANOPZET	 8
 5.UITVOERBAARHEID	 9
5.1 Economische uitvoerbaarheid	9
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	9

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

In Dongen heeft het Cambreur College schoolgebouwen op drie locaties:

- Gebouw A: havo en vwo
- Gebouw B: vmbo
- Gebouw C: mavo

Op afbeelding 1.1 staan deze locaties globaal weergegeven.



Afbeelding 1.1. Locaties huidige schoolgebouwen

Voor de gebouwen A en C zal nieuwe huisvesting gerealiseerd worden in één gebouw aan de achterzijde van het huidige schoolgebouw A aan de Mgr. Schaepmanlaan 13. De afdelingen mavo, havo en vwo worden daar in één gebouw geclusterd. De nieuwbouw biedt mogelijkheden om de eenheid van de school verder te vergroten en tegelijkertijd de kleinschaligheid te versterken.

Het huidige gebouw aan de locatie Mgr. Schaepmanlaan 13 blijft gedurende de nieuwbouw gehandhaafd. Na realisatie van de nieuwbouw wordt dit gebouw afgebroken en wordt het dan nieuwe voorterein heringericht als park, pauzeplek en parkeerruimte.

De geplande nieuwbouw past bijna geheel in het geldende bestemmingsplan 'Noord en Oost Dongen', door de gemeenteraad van Dongen vastgesteld op 24 mei 2012. Ter plaatse van de nieuwbouw is een bouwvlak opgenomen. Het nieuwe gebouw past binnen dit bouwvlak. Alleen binnen dit bouwvlak geldt een maximale goothoogte van 9 meter en een bouwhoogte van 13 meter (zie artikel 9.2.1 sub c van de regels). Conform het bouwplan krijgt het nieuwe gebouw een plat dak, met een hogere goothoogte dan 9 meter. Daarmee is de gewenste goothoogte in strijd met het geldende bestemmingsplan. Om deze strijdigheid op te heffen is onderhavig bestemmingsplan in procedure gebracht.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt in de dorpskern van Dongen in de gemeente Dongen en ligt aan de Mgr. Schaepmanlaan 13. Dongen ligt tussen Tilburg en Oosterhout in. Het perceel staat kadastraal bekend als gemeente Dongen, sectie B, perceelnummer 2218 en 2824.



Figuur 1.2. Plangebied uitgezoomd (Bron: Bings Maps).



Figuur 1.3. Plangebied ingezoomd (Bron: Bing Maps).

1.3 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 waarin een beschrijving van het plan is opgenomen. In hoofdstuk 3 wordt een verantwoording gegeven van wat dit bestemmingsplan mogelijk maakt. In hoofdstuk 4 is de juridische toelichting op de planopzet gegeven. In het laatste hoofdstuk komt de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

2. PLANBESCHRIJVING

In figuur 2.1 is een impressie te zien van de nieuwbouw van het Cambreur College. Het nieuwe hoofdgebouw (omcirkeld), krijgt voor het grootste deel een bouwhoogte van maximaal 13 meter. Ten zuidwesten van het hoofdgebouw worden twee bestaande gymzalen met bijgebouwen gerenoveerd en geïntegreerd in de nieuwbouw. Er komen 89 parkeerplaatsen aan de oostzijde van het nieuwe onderwijsgebouw. De parkeerplaatsen zijn te bereiken via een weg die naar de Mgr. Schaepmanlaan leidt. Aan de zuidzijde komt een fietsenstalling waar plek is voor maximaal 1.288 fietsparkeerplaatsen.



Figuur 2.1. Impressie onderwijsgebouw (Bron: Cepezed).

Op de volgende afbeelding vindt u nog enkele impressies van het nieuwe onderwijsgebouw.



Figuur 2.2. Overige impressies onderwijsgebouw (Bron: Cepezed).

3. VERANTWOORDING

3.1 Programmatistische en planologische aspecten

Met onderhavig bestemmingsplan wordt de nieuwbouw van een schoolgebouw mogelijk gemaakt met een goot- en bouwhoogte van maximaal 13 meter. Het huidige bestemmingsplan laat ter plaatse van het plangebied een maximale goothoogte toe van 9 meter en een maximale bouwhoogte van 13 meter.

In dit bestemmingsplan worden verder geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Een nadere programmatistische en/of planologische afweging is dan ook niet noodzakelijk.

3.2 Milieuhygiënische aspecten

Gelet op de aard en inhoud van dit bestemmingsplan zijn er vanuit milieu hygiënisch oogpunt geen belemmeringen.

4. JURIDISCHE PLANOPZET

In dit bestemmingsplan wordt het geldende bestemmingsplan Noord en Oost Dongen in zijn geheel van toepassing verklaard met uitzondering van een deel van de verbeelding.

Conform de nu nog geldende verbeelding is de toegestane maximale goothoogte van gebouwen 9 meter. Dit nieuwe plan heeft een aangepaste verbeelding, waarop is aangegeven dat de maximale bouwhoogte 13 meter is.

Er is geen maximale goothoogte en bebouwingspercentage meer opgenomen op de verbeelding. Conform de regels van het bestemmingsplan Noord en oost Dongen betekent dit (zie artikel 9.2.1 van dat plan), dat:

- a. er binnen het bouwvlak geen maximale goothoogte meer geldt;
- b. het bebouwingspercentage 100% is.

5. UITVOERBAARHEID

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting waarin de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan zijn neergelegd. Dit hoofdstuk gaat in op de uitvoerbaarheid, waarbij eerst de economische uitvoerbaarheid aan bod komt en vervolgens de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

5.1 Economische uitvoerbaarheid

De initiatiefnemer beschikt over voldoende middelen om het plan te kunnen realiseren. Er zijn geen onvoorziene hoge kosten te verwachten. Ook is er geen sprake van onzekere financiële bijdragen van anderen. De financieel-economische haalbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond. De haalbaarheid van de gehele grondexploitatie is kostendekkend.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Omgevingsdialoog

Er is afstemming geweest met bewoners in de omgeving over het plan en het plan is positief ontvangen. Het onderwijsgebouw is compact van vorm. De nieuwbouw van het gebouw vindt plaats op voldoende afstand van de omliggende woningen.

Procedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het ontwerp bestemmingsplan heeft met ingang van 5 oktober 2018 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon iedereen zijn zienswijze kenbaar maken tegen het plan. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Het plan is daarna op 7 februari 2019 ongewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad.

Beroep

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden, die een zienswijze hebben ingediend, tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

