

Aan de gemeenteraad,

Zaaknummer	00070804
Portefeuillehouder	B. van Beers
Inlichtingen bij (beh. ambtenaar)	Connie Gorissen

Besluitvormende raadsvergadering	4 juli 2019
Voorstel tot	Gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan Woningbouw Brabantpark

Programma 3 WONEN

3.1 Thema Omgevingsbeleid

Wat willen we bereiken?

Het planvoornemen voorziet in de sloop en nieuwbouw van 47 woningen in het Brabantpark. De nieuwbouwwoningen worden Nul-op-de-meter woningen. Elke woning krijgt een eigen warmtepomp en zonnepanelen op het dak.

Naast energetische aanpassingen aan de woningen vinden ook stedenbouwkundige aanpassingen plaats. Zo worden de nieuwe woningen dieper en daar waar de woningen nu nog verspringen van elkaar, komen de nieuwe woningen in dezelfde lijn te liggen.

Casade biedt deze woningen aan in de laagste huurcategorie.

Wat gaan we daar voor doen?

Het (gewijzigd) vaststellen van het bestemmingsplan Woningbouw Brabantpark.

Beleidsruimte

Ruim

Wijziging programmabegroting?

Nee

Juridische consequenties?

Ja

Samenvatting voorstel

In het Brabantpark worden 47 woningen gesloopt en weer 47 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. Hiervoor is het bestemmingsplan Woningbouw Brabantpark voorbereid.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van vrijdag 22 maart 2019 tot en met donderdag 2 mei 2019 ter inzage gelegen. Op 27 maart 2019 is het plan toegelicht tijdens een informatieavond. Er is een aantal zienswijzen ingediend.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen (allen gericht op het parkeren) is gezocht naar een alternatieve parkeeroplossing. Deze oplossing is voorafgaand aan de raadsvergadering besproken met de betreffende bewoners.

Het bestemmingsplan Woningbouw Brabantpark kan (gewijzigd) worden vastgesteld.

Besluit

1. De zienswijzen van de in de 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Woningbouw Brabantpark' genoemde reclamanten (deels) gegrond verklaren;



2. (Gewijzigd) vaststellen van het bestemmingsplan Woningbouw Brabantpark met bijbehorende toelichting, zoals dit plan is vervat in de regels en kaart, zoals gewijzigd conform de 'Lijst van wijzigingen bestemmingsplan Woningbouw Brabantpark', zoals bij dit besluit 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 overeenkomst;
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

Woningcorporatie Casade is voornemens haar woningbestand in het Brabantpark in Dongen te vernieuwen (sloop 47 bestaande woningen en nieuwbouw 47 woningen). Hiervoor wordt een bestemmingsplanprocedure doorlopen. De nieuwbouwwoningen voldoen aan de eisen van deze tijd en zijn voorzien van de noodzakelijke energetische maatregelen.

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 toekomstbestendige plannen, bouwen en verbouwen.
- 30 september 2010 - vaststellen bestemmingsplan Zuid en West Dongen.

3. Probleemstelling/beleidsruimte

- **Probleembeschrijving**

Casade heeft het voornemen om de 47 woningen aan het Brabantpark te renoveren met als uitgangspunten:

- handhaven van het kenmerkende, parkachtige woonmilieu;
- handhaven van de huidige doelgroep (senioren);
- de woningen te blijven aanbieden in de goedko(o)p(st)e huurcategorie;
- de woningen energetisch optimaal te maken.

Na nader onderzoek is gebleken dat renovatie geen optie meer was.

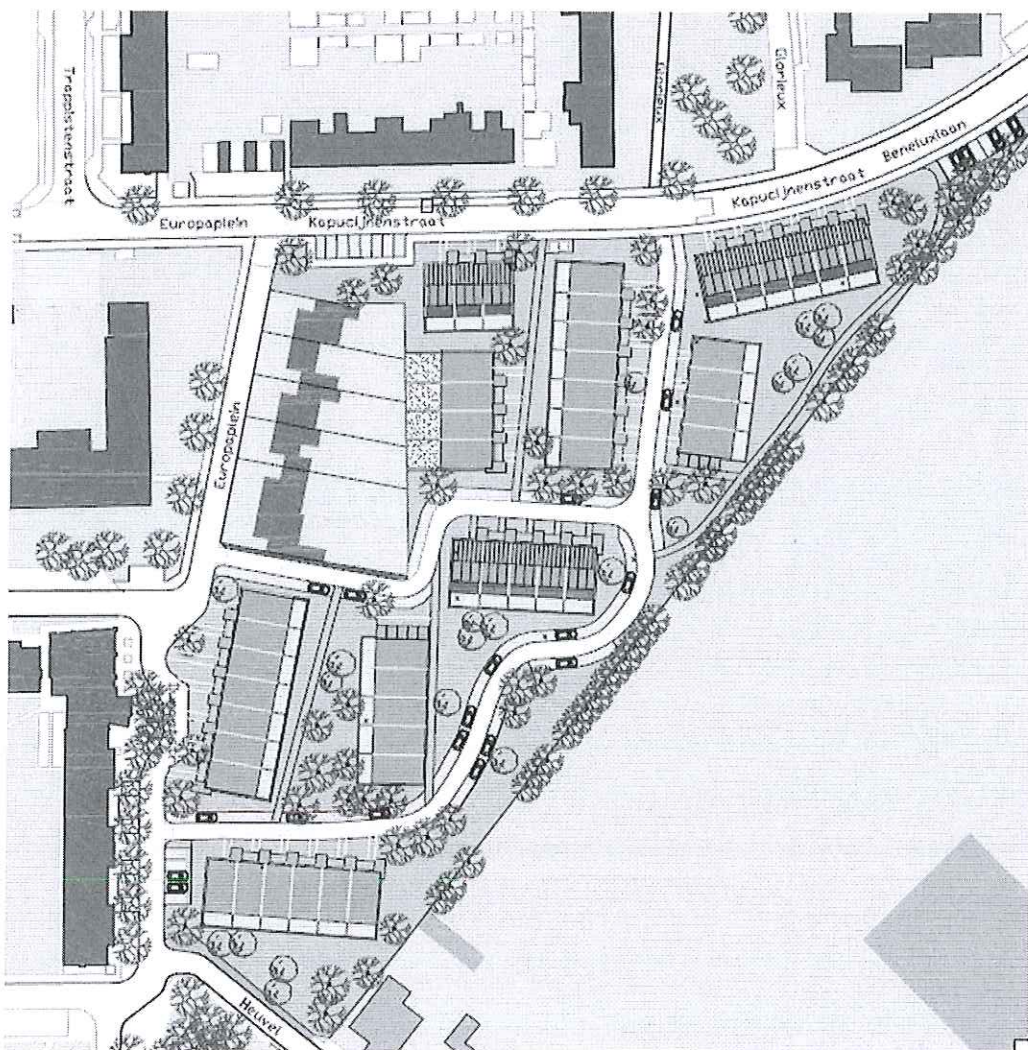
Er is door Casade besloten tot sloop en nieuwbouw waardoor een kwaliteitsverbetering mogelijk wordt. De nieuwe woningen zullen - conform de huidige wetgeving - qua oppervlakte groter zijn dan de huidige huisjes en zijn energetisch beter te verwezenlijken. Het aantal woningen blijft ongewijzigd, er zijn dus geen gevolgen voor het gemeentelijke woningbouwprogramma.

De woningen zijn bestemd voor de laagste huurcategorie. Alhoewel er sprake is van sloop en nieuwbouw is de ontwikkeling aangegrepen om de hele wijk nader te bekijken. Omdat de woningen zijn bestemd voor de laagste huurcategorie wordt uitgegaan van de bestaande infrastructuur (met de daarbij horende ondergrondse infrastructuur) maar zijn wel aanpassingen gedaan door een aantal straten uit het plan te halen. Ook wordt geopteerd voor een duidelijke scheiding tussen privé en openbaar dan nu het geval is.

In de huidige wijk is de parkeernorm minder dan de minimale parkeernorm. In de nieuwe opzet wordt gerekend met de minimale norm, dit is 1,2 parkeerplaats per woning. In het plangebied liggen 47 woningen en in het openbaar gebied worden 57 parkeerplaatsen gerealiseerd.



Figuur 1 vogelvlucht nieuwe wijkopzet



Figuur 2 - stedenbouwkundige opzet ten tijde van ontwerpbestemmingsplan

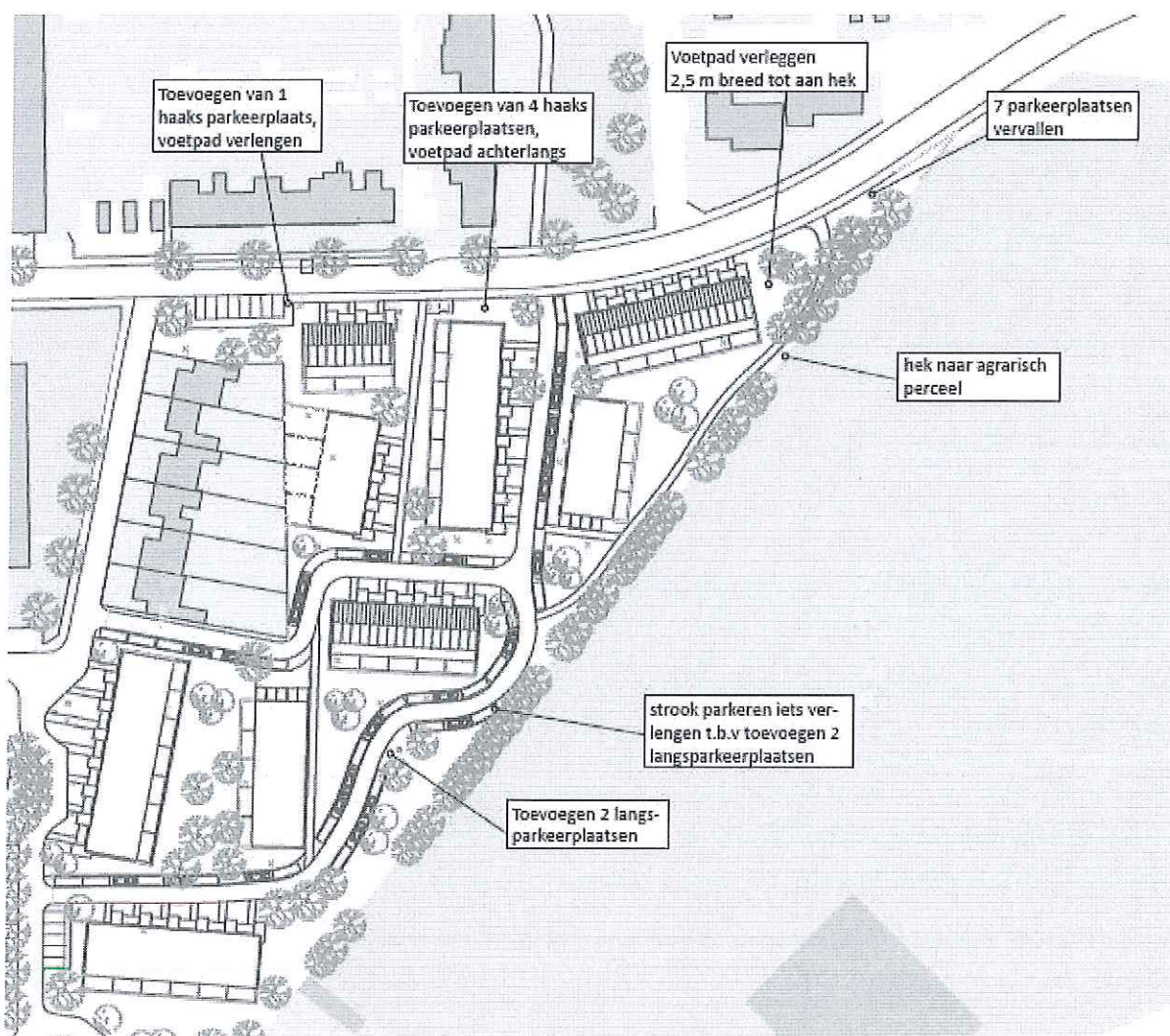
Om de ontwikkeling mogelijk te maken, is een bestemmingsplanprocedure noodzakelijk. De woningen krijgen o.a. een groter woonoppervlak en de verspringen worden er uit gehaald. Hierdoor vallen de woningen buiten de bouwvlakken.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van vrijdag 22 maart 2019 tot en met donderdag 2 mei 2019 ter inzage gelegen. Op 27 maart 2019 is het plan toegelicht tijdens een informatieavond. Er zijn vijf zienswijzen ingediend, waarvan één niet ontvankelijk omdat deze na de inzagetermijn is binnengekomen.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen (allen gericht op het parkeren) is gezocht naar een alternatieve parkeeroplossing.

Er is een parkeeralternatief gevonden. Voorgesteld wordt om de 7 parkeerplaatsen in de groenstrook tegenover de woningen in de Beneluxlaan 1 tot en met 11 te laten vervallen. Ter hoogte van de haaksparkeravakken in de Kapucijnenstraat wordt 1 parkeervak extra toegevoegd. Ter hoogte van Brabantpark 20 komen aan de Kapucijnenstraat 4 extra haaksparkeravakken te liggen. De overige 2 parkeerplaatsen worden toegevoegd in de langsparkerstroken in het plangebied.

Deze oplossing is voorafgaand aan de raadsvergadering besproken met de betreffende bewoners. Iedereen die een zienswijze heeft ingediend heeft aangegeven zich in deze oplossing te kunnen vinden. Aansluitend is één zienswijze ingetrokken.



Figuur 3 Aangepast stedenbouwkundig plan met parkeren



Figuur 4 - gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Woningbouw Brabantpark

De zienswijzen vormen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Het bestemmingsplan Woningbouw Brabantpark kan (gewijzigd) worden vastgesteld. Zie figuur 4, ter hoogte van punt 1 wordt de bestemming Verkeers-Verblijfsdoeleinden teruggebracht naar de bestemming Groen. Ter hoogte van punt 2 wordt een stukje met de bestemming Groen gewijzigd in de bestemming Verkeers-Verblijfsdoeleinden. De overige parkeerplaatsen kunnen toegevoegd worden binnen de aanwezige bestemming.

- 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.



6. Communicatie

Casade heeft de planontwikkeling vanaf het begin met de bewoners besproken en afspraken gemaakt over nieuwe huisvesting.

Op 27 maart heeft een informatiebijeenkomst plaatsgevonden waarbij ook de omwonenden zijn geïnformeerd over de planvorming.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van vrijdag 22 maart 2019 tot en met donderdag 2 mei 2019 ter inzage gelegen. Er zijn vijf zienswijzen ingediend, waarvan één niet ontvankelijk en één zienswijze is later ingetrokken.

Op 24 en 28 mei hebben gesprekken plaatsgevonden met de indieners van de zienswijzen en is de voorgestelde aanpassing van het bestemmingsplan besproken.

Op 12 juni heeft een inloophmoment plaatsgevonden waarbij de voorgenomen kapvergunning, de standplaats van de nieuwe bomen en de soorten keuze zijn toegelicht. Tevens was er gelegenheid om vragen te stellen over de voorgestelde oplossing voor het parkeren.

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.

- Belanghebbenden die tijdig hun zienswijzen hebben ingediend of tegen het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan zijn of
- 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 (gewijzigd) vast te stellen.

9. Voorstel/voorgenomen besluit

Wij stellen uw raad voor:

1. de zienswijzen van de in de 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Woningbouw Brabantpark' genoemde reclamanten (deels) gegrond te verklaren;
2. (gewijzigd) vast te stellen het bestemmingsplan Woningbouw Brabantpark met bijbehorende toelichting, zoals dit plan is vervat in de regels en kaart, zoals gewijzigd conform de 'Lijst van wijzigingen bestemmingsplan Woningbouw Brabantpark', zoals bij dit besluit 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 overeenkomst;
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

Bijlagen

- Concept besluit
- Rapport Woningbouw Brabantpark
- Nota van Zienswijzen bestemmingsplan Woningbouw Brabantpark
- Lijst met wijzigingen bestemmingsplan Woningbouw Brabantpark

De burgemeester,

Drs. M.C. Starmans-Gelijns



DE RAAD VAN DE GEMEENTE DONGEN;

Gelezen het voorstel van het college burgemeester en wethouders d.d. 28 mei 2019

Overwegende, dat met ingang van 22 maart 2019 het ontwerpbestemmingsplan Brabantpark gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen, van welke tervisielegging vooraf de wettelijk voorgeschreven bekendmakingen zijn gedaan;

In aanmerking nemende dat binnen deze termijn vier zienswijzen zijn ingediend en dat deze zijn weergegeven in de bij dit besluit behorende 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Woningbouw Brabantpark';

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 28 mei 2019, met bijbehorende 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Woningbouw Brabantpark' en de hierin opgenomen overwegingen ten aanzien van de ingediende zienswijzen;

Overwegende, dat hij zich met de inhoud van dit voorstel, waaronder begrepen de overwegingen ten aanzien van de zienswijzen en de conclusies tot niet-ontvankelijkheid, gegrond- en 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 zienswijzen van de in de 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Woningbouw Brabantpark' genoemde reclamanten (deels) gegrond te verklaren;
2. (gewijzigd) vast te stellen het bestemmingsplan Woningbouw Brabantpark met bijbehorende toelichting, zoals dit plan is vervat in de regels en kaart, zoals gewijzigd conform de 'Lijst van wijzigingen bestemmingsplan Woningbouw Brabantpark', zoals bij dit besluit 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 overeenkomst;
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, 4 juli 2019

DE RAAD VOORNOEMD,

Plv. voorzitter van de gemeenteraad,

P.W.A.M. Brooijmans

griffier,

C.M.S. Visser MSc

RAADSVERGADERING D.D. 4 juli 2019						
	VPD	PvdA	CDA	VVD	D66	OvD
VOOR	4	2	2	2	3	2
TEGEN						
Aangenomen/verworpen/aangehouden						