



Dongen, 10 september 2019

Aan de gemeenteraad,

Zaaknummer	00075275
Portefeuillehouder	B. van Beers
Inlichtingen bij (beh. ambtenaar)	J.H. Rijken-de Haan

Raadsvergadering	24 oktober 2019
Voorstel tot	Vaststellen bestemmingsplan 'Rosariopark, fase 4'

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

Het scheppen van een planologisch juridisch kader ten behoeve van de realisatie van woningen op de locatie Geer 32 in Dongen.

Wat gaan we daar voor doen?

Een herziening van het bestemmingsplan vaststellen en gebruiken als planologisch juridisch toetsingskader voor de aanvraag om omgevingsvergunning.

Beleidsruimte

Ruim

Wijziging programmabegroting?

Nee

Juridische consequenties?

Ja

Samenvatting voorstel

Het ontwerpbestemmingsplan 'Rosariopark, fase 4, dat voorziet in de bouw van 13 appartementen en 6 grondgebonden woningen op het perceel Geer 32, waar thans garagebedrijf Caron is gevestigd, heeft in het kader van de wettelijke procedure gedurende zes weken ter inzage gelegen. In deze periode 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'. De zienswijze geeft geen aanleiding om uw raad voor te stellen het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Aan uw raad wordt voorgesteld in te stemmen met onderstaand besluit.

Besluit

1. De ingekomen zienswijze ongegrond verklaren overeenkomstig de bij dit raadsvoorstel behorende 'Nota van zienswijzen';
2. Het bestemmingsplan 'Rosariopark, fase 4' vaststellen;
3. Geen exploitatieplan zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vaststellen voor de gronden van het onder 2. genoemde plan, omdat het kostenverhaal 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 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

Door De Bunte Vastgoed Zuid is een bouwplan ontwikkeld, dat voorziet in de realisatie van de vierde en laatste fase van het Rosariopark. Het betreft de bouw van in totaal 19 woningen: een appartementengebouw met dertien wooneenheden, vier twee-onder-een-kapwoningen en twee vrijstaande woningen. De woningen worden gebouwd op de locatie van garagebedrijf Caron, dat direct grenst aan het Rosariopark. Ten behoeve van deze ontwikkeling is aanpassing van het bestemmingsplan nodig. Het ontwerpbestemmingsplan heeft in het kader van de wettelijke procedure gedurende zes weken ter inzage gelegen. In deze periode is een zienswijze ontvangen.

2. Bestuurlijk kader

Bestuurlijk (relevante gemeentelijke regelgeving en eerder genomen besluiten)

- Raadsbesluit d.d. 24 oktober 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan Centrum.
- Collegebesluit d.d. 7 november 2017, inzake ontwikkeling Rosariopark, 4^e fase.
- Collegebesluit d.d. 6 november 2018, inzake voorontwerpbestemmingsplan Rosariopark, 4^e fase.
- Collegebesluit d.d. 2 juli 2019, waarbij is ingestemd met het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan.

Wettelijk kader (relevante landelijke wet- en regelgeving)

Wet ruimtelijke ordening (Wro), Besluit ruimtelijke ordening (Bro), Algemene wet bestuursrecht (Awb).

3. Probleemstelling/beleidsruimte

- Probleembeschrijving

Op de locatie Rosariopark, 4^e fase is momenteel garagebedrijf Caron gevestigd. De locatie is tevens in gebruik als weide voor kleinvee. Het is van oorsprong altijd de bedoeling geweest om deze locatie te betrekken bij de herontwikkeling van het gehele Rosarioterrein. Aangezien er destijds geen overeenstemming kon worden bereikt tussen de eigenaar en de ontwikkelende partij, is de locatie toen niet meegenomen met de herontwikkeling. Nu er wel sprake is van overeenstemming tussen partijen, kan de locatie worden herontwikkeld voor woningbouw en kan het garagebedrijf en bijbehorende autospuitinrichting worden gesaneerd. Daarmee wordt de laatste fase van het Rosariopark afgerond.



Luchtfoto plangebied Rosariopark, 4^e fase

Het plan

In de beoogde nieuwe situatie worden de gronden herontwikkeld ten behoeve van woningbouw. Hiermee wordt de laatste fase van de ontwikkeling van het Rosariopark afgerond. Er is gekozen voor verkaveling met verschillende woningtypen. Dit resulteert in de bouw van in totaal 19 woningen: een appartementengebouw met dertien wooneenheden, vier twee-onder-een-kapwoningen en twee vrijstaande woningen. Qua bouwhoogte en qua sfeer wordt aangesloten bij de aangrenzende bestaande bebouwing aan het Rosariopark. De monumentale beuk blijft behouden en wordt ingepast in het plan. De bestaande bebouwing heeft een bouwhoogte variërend tussen de 5,9 meter en 16 meter. Het te realiseren appartementengebouw aan de westzijde van het plangebied heeft een bouwhoogte van 13 meter. De vierde bouwlaag ten behoeve van het penthouse begint op 10 meter tot maximaal 13 meter. De woningen die ten oosten hiervan worden gerealiseerd hebben een goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 10 meter. Aan de parkeernormen wordt voldaan. Onderstaand een weergave van het verkavelingsplan, zoals dat wordt voorgestaan.



Verkavelingsplan Rosariopark, 4^e fase

Hieronder een impressie van het plan met op de voorgrond de grondgebonden woningen en op de achtergrond het appartementencomplex.



Impressie Rosariopark, 4^e fase

In de bij dit voorstel gevoegde 'Nota van zienswijzen' is de zienswijze samengevat en van een antwoord voorzien. De zienswijze geeft geen aanleiding om uw raad voor te stellen het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Procedure bestemmingsplan

De procedure ziet er verder als volgt uit:

- Vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad
- Na vaststelling wordt het besluit zes weken ter visie gelegd, waarbinnen belanghebbenden beroep in kunnen stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State
- Vervolgens treedt het bestemmingsplan (eventueel na voorlopige voorziening procedure) 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 rijks- en provinciaal beleid.

4. Kostenverhaal en financiële uitvoerbaarheid

De financiële uitvoerbaarheid van het plan is onderwerp van gesprek geweest tussen gemeente en initiatiefnemer. Om de financiële uitvoerbaarheid aan te tonen en te garanderen is tussen partijen een anterieure grondexploitatieovereenkomst gesloten.

Ten behoeve van de gewenste ontwikkeling dient het openbaar gebied aangepast te worden. De kosten die daaraan verbonden zijn, worden door middel van de anterieure grondexploitatieovereenkomst verhaald op de initiatiefnemer. In deze overeenkomst is tevens een verhaalsregeling opgenomen voor eventuele planschade en tevens is een grondoverdracht opgenomen van toekomstig openbaar gebied. Ook het behoud van de monumentale beuk is in de overeenkomst opgenomen.

De kosten van het opstellen van het bestemmingsplan, de benodigde onderzoeken en rapportages en de planologische procedure zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Verder is de Legesverordening van toepassing.

5. Juridische aspecten

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.

6. Communicatie

Er hebben diverse gesprekken met de betrokken partijen plaatsgevonden en de voorgestane ontwikkeling is tevens met de direct omwonenden gecommuniceerd. Op 17 december 2018 heeft een informatiebijeenkomst voor omwonenden plaatsgevonden, waarop het voorontwerpbestemmingsplan aan de omwonenden is gepresenteerd. Met een aantal omwonenden heeft overleg plaats gevonden over individuele vragen/wensen.

Het raadsbesluit wordt op de gebruikelijke wijze gepubliceerd. Het raadsbesluit wordt tevens toegezonden aan de indieners van de zienswijzen en deze worden gewezen op de mogelijkheid om beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

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 om:

1. De ingekomen zienswijze ongegrond te verklaren overeenkomstig de bij dit raadsvoorstel behorende 'Nota van zienswijzen';
2. Het bestemmingsplan 'Rosariopark, fase 4' vast te stellen;
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 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

Bijlagen

- Concept besluit
- Zienswijze
- Nota van zienswijzen
- Bestemmingsplan 'Rosariopark, fase 4'

De burgemeester,

Drs. M.C. Starmans-Gelijns

DE RAAD VAN DE GEMEENTE DONGEN;

Gelezen het voorstel van het college burgemeester en wethouders d.d. 10 september 2019;

overwegende, dat met ingang van 12 juli 2019 het ontwerpbestemmingsplan 'Rosariopark, fase 4' gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen, van welke tervisielegging vooraf de wettelijk voorgeschreven bekendmakingen zijn gedaan;

gelet op artikel 3.8 en van de Wet ruimtelijke ordening;

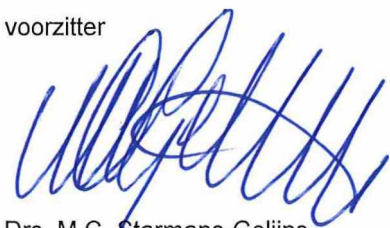
b e s l u i t :

1. De ingekomen zienswijze ongegrond te verklaren overeenkomstig de bij dit raadsvoorstel behorende 'Nota van zienswijzen';
2. Het bestemmingsplan 'Rosariopark, fase 4' vast te stellen;
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 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, 24 oktober 2019

DE RAAD VOORNOEMD,

voorzitter



Drs. M.C. Starmans-Gelijns

griffier



C.M.S. Visser, Msc

RAADSVERGADERING D.D. 24 oktober 2019						
	VPD	PvdA	CDA	VVD	D66	OvD
VOOR	6	3	3	3	3	2
TEGEN						
Aangenomen/ verworpen/aangehouden						