



Dongen, 11 november 2014

Behandeld in raadsvergadering
Gemeenteraad Dongen

d.d. 18 DEC 2014

Aan de gemeenteraad,

Nummer raadsvoorstel	14-53
Portefeuillehouder	B. van Beers
Inlichtingen bij (beh. ambtenaar)	M.G. Boonekamp / J.H. Rijken-de Haan

Raadsvergadering	18 december 2014
Voorstel tot	het vaststellen van het bestemmingsplan Eindsestraat 45 te Dongen

Programma	Ruimtelijke ontwikkeling	
Beoogd maatschappelijk effect	Positieve waardering van gemeentelijk grondgebied door het duurzaam versterken van de ruimtelijke kwaliteit en door te voorzien in de ruimtebehoefte van burgers voor wonen, werken, verkeer en (recreatieve) voorzieningen.	
Wat willen we bereiken?	planologische basis bieden voor zorgaccommodatie 't Zonneke	
Wat gaan we daarvoor doen?	Het bestemmingsplan vaststellen	
Wat mag het kosten?	Niet van toepassing	
Wijziging programmabegroting		Ja
	X	Nee

Juridische consequenties	X	Ja
		Nee

Beleidsvrijheid		Geen
		Beperkt
	X	Ruim

Samenvatting voorstel

Het bestemmingsplan Eindsestraat 45 voorziet in het realiseren van een zorgboerderij op het perceel Eindsestraat 45. Het ontwerpbesluit en het ontwerpbestemmingsplan met de hierbij behorende stukken hebben gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn zeven zienswijzen ontvangen. Voor de inhoud van en de reactie op de zienswijzen wordt verwezen naar de bij dit voorstel behorende 'Nota van zienswijzen'. Eén zienswijze en een aantal ambtshalve aanpassingen geven 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 Nota van zienswijzen met de daarin opgenomen reacties en conclusies vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan 'Eindsestraat 45' overeenkomstig de Lijst van wijzigingen gewijzigd 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 van de grondexploitatie op een andere wijze is verzekerd, namelijk via het afsluiten van anterieure overeenkomst;
4. het college van burgemeester en wethouders dan wel een door hem 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 Buitengebied Dongen (vastgesteld op 9 november 2009) heeft de gemeenteraad de ontwikkeling van zorgboerderij 't Zonneke mogelijk gemaakt door middel van een maatbestemming. Uiteindelijk is in beroep de maatbestemming door de Afdeling Rechtspraak van de Raad van State vernietigd. De Afdeling heeft geconstateerd dat een nadere motivering noodzakelijk is.

2. Bestuurlijk kader

- **Wettelijk kader** (relevante landelijke wet- en regelgeving)

Wet ruimtelijke ordening

- **Bestuurlijk** (relevante gemeentelijke regelgeving en eerder genomen besluiten)

Vaststelling bestemmingsplan Buitengebied

Vaststelling Notitie Vitaal Buitengebied

3. Probleemstelling/beleidsruimte

- **Probleembeschrijving**

De vestiging van zorgaccommodatie 't Zonneke is bestuurlijk altijd gedragen. De uitwerking daarvan in het bestemmingsplan Buitengebied is in de ogen van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State niet voldoende geweest. Er is geen ruimte voor het opnemen van een maatwerkoplossing zonder dat daaraan gemeentelijk beleid ten grondslag ligt. Dat gemeentelijk beleid is geformuleerd in de Notitie Vitaal Buitengebied. De zorgaccommodatie 't Zonneke past in het geformuleerde beleid. Om de gevraagde ontwikkeling mogelijk te maken is een gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan Buitengebied nodig.

- **Beleidsruimte voor de gemeente**

Op zich is de beleidsruimte ruim. Nu de vestiging van zorgaccommodatie 't Zonneke bestuurlijk altijd is gedragen en alle onderzoeken grondig zijn uitgevoerd met een positieve uitkomst, ligt het in de lijn der verwachting dat een positief besluit op de gevraagde vaststelling volgt.

4. Financiën

- **Subsidiemogelijkheden**

n.v.t.

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 anterieure grondexploitatieovereenkomsten, is het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig.

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. Bestuurlijke afwegingen

Het initiatief 't Zonneke is in 2007/2008 ontstaan. De familie Bogers heeft het plan om een zorgboerderij/zorgaccommodatie op te zetten voor mensen met een autistische aandoening of een daaraan verwante aandoening en aan volwassenen met een niet aangeboren hersenletsel. Er vinden activiteiten binnen en buiten plaats. In het initiatief is opgenomen een belevingsruimte (= gerealiseerd), een activiteitenruimte, een logeergebouw, een paardenbak, een tuinkas en buitenruimte met een speelplek. De activiteiten binnen worden zolang de nieuwe activiteitenruimte er nog niet is, gehouden in de voormalige preischuur.

Omdat het initiatief gestart is, maar het bestemmingsplan het nieuwe gebruik formeel niet toestaat, zijn de gebruiksmogelijkheden van het perceel en de gebouwen beperkt. Zo mogen de preischuur en de belevingsruimte wel gebruikt worden voor de zorgaccommodatie, maar de buitenruimte niet, volgens uitspraak van de rechtbank Breda in een handhavingss kwestie.

Als gevolg van bezwaar en beroepss kwesties loopt deze zaak al enige jaren.



In het ontwerpbestemmingsplan is de definitie van zorgboerderij uitgebreider dan in het oorspronkelijk initiatief was vermeld. Het gaat nu om de zorg aan mensen met een integratieproblematiek omwille van ziekte, stoornis, handicap, problematische opvoedingssituatie en/of (licht) delinquent verleden en na professionele beoordeling daartoe in staat te zijn geacht zonder ernstig veiligheidsrisico voor derden, door middel van therapie geholpen te worden met als doel het (re)integreren van de mens in de samenleving. Deze uitgebreidere omschrijving waardoor aan een grotere doelgroep zorg wordt verleend is in ruimtelijke zin niet relevant voor de vraag of een dergelijke accommodatie toelaatbaar is. De ruimtelijke implicaties wijzigen namelijk niet.

Nieuw is ook dat er gebruik wordt gemaakt van een bestaande ontsluiting op de Kwartelweg. De verkeersbewegingen ten behoeve van het logeergebouw worden over de Kwartelweg afgewikkeld.

Toetsing aan de Notitie Vitaal Buitengebied

Om te voorzien in het motiveringsgebrek zoals de Afdeling heeft geconstateerd, is de Notitie Vitaal Buitengebied opgesteld. In deze notitie is ingegaan op de maatschappelijke ontwikkelingen van de laatste tijd, die laten zien dat het buitengebied door steeds meer functies wordt gebruikt dan alleen de agrarische functie. In het bestemmingsplan Buitengebied Dongen (2009) is beleid voor nieuwe economische dragers opgesteld en in regels vertaald. Dat beleid beperkt zich tot strikt gelimiteerde ontwikkelingsmogelijkheden van relatief beperkte omvang. Inmiddels is het provinciaal beleid voor nieuwe economische ontwikkelingen verruimd. De Notitie Vitaal Buitengebied haakt daar ook op in.

Een initiatief voor een nieuwe ontwikkeling in het buitengebied wordt getoetst aan de volgende stappen:

Stap 1: past het initiatief in het bestemmingsplan?

Stap 2: Past het initiatief op de locatie?

Stap 3: Past de functie bij de omgevingsaspecten van de locatie?

Stap 4: Is sprake van een goede landschappelijke inpassing?

Stap 5: Is sprake van meerwaarde van het gebied?

Het antwoord op stap 1 is in dit geval 'nee' waardoor de daarop volgende stappen zijn doorlopen. De stappen 2 tot en met 5 zijn van een goede onderbouwing voorzien. Daarmee is daarom sprake van 'Groen licht', zodat het initiatief kan worden geborgd via een postzegelbestemmingsplan. Die onderbouwing is ook in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan opgenomen.

Het bestemmingsplan

Er is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld specifiek voor het perceel Eindsestraat 45. In de toelichting is uitvoerig toegelicht welke onderzoeken zijn verricht. Nadrukkelijk is ingegaan op de akoestische situatie van 't Zonneke zelf, en op de akoestische situatie wegverkeerslawaaï. In het akoestisch onderzoek is uitgegaan van de meest vergaande worst-case situatie. Dat is een situatie die door de Afdeling ook werd voorgesteld. De eerlijkheid gebiedt te zeggen, dat een dergelijke situatie zich niet zal voordoen. Niettemin is daarvan uitgegaan en dat heeft geleid tot het treffen van een aantal geluidwerende voorzieningen aan de rand van het perceel. Er komen op bepaalde plaatsen geluidschermen van 2 en 3 meter hoog, zodat voor omwonenden ook in het scenario 'maximaal' geen geluidoverlast ontstaat.

Het bestemmingsplan is voorzien van een aantal bijlagen:

- Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

De voormalige boerderijwoning krijgt de bestemming bedrijfswoning, waardoor het gebruik verandert. Die situatie is vergelijkbaar met nieuwbouw die strekt ter vervanging. Omdat maatregelen ter reductie van de geluidsbelasting niet haalbaar zijn, is de wijziging van de bestemming alleen mogelijk als hogere grenswaarden worden vastgesteld. De situatie voldoet aan het subcriterium uit de beleidsnota hogere waarden. Het is dan ook mogelijk om hogere grenswaarden vast te stellen. Hiervoor wordt een procedure opgestart.

- Akoestisch onderzoek 't Zonneke

Uit het onderzoek volgt welke maatregelen in welke situatie genomen moeten worden. Die maatregelen betreffen het plaatsen van geluidwerende voorzieningen op plaatsen langs de perceelgrens.



- **Bezonningsstudie**

Uit de bezonningstudie blijkt dat door de afname van de bebouwingsmogelijkheden in het nieuwe bestemmingsplan is de bezonning in de tuin van Eindsestraat 43 sterk verbeterd. Het plaatsen van een hogere erfafscheiding/geluidwerende voorziening van 3 meter heeft een verwaarloosbare werking op de schaduwwerking.

- **Quick scan flora en fauna**

Geen bijzonderheden.

- **Watertoets**

Het plan van 't Zonneke biedt genoeg ruimte en mogelijkheden om het plan hydrologisch neutraal te ontwikkelen. Voor het dempen van bestaande en het graven van nieuwe watergangen zijn vergunningen nodig van het waterschap.

- **Plan landschappelijke inpassing**

Naast het toevoegen van nieuwe groene landschappelijke elementen wordt ook ingezet op het stellen van eisen aan de verschijningsvorm van gebouwen, waardoor de landschappelijke inpassing van het initiatief wordt versterkt.

Ten behoeve van de kwaliteitsverbetering van het landschap is een investeringsberekening gemaakt, gebaseerd op de afspraken die in regionaal verband zijn gemaakt.

- **Onderzoek achtergrondbelasting Wet geurhinder en veehouderij**

Geen bijzonderheden.

Anterieure overeenkomst

Met de heer en mevrouw Bogers, als vertegenwoordigers van zorgaccommodatie 't Zonneke is een anterieure overeenkomst gesloten. In die overeenkomst zijn afspraken gemaakt over landschappelijke inpassing, kwaliteitsverbetering van het landschap en eventuele planschadekosten. De gemeente heeft geen kosten in verband met het in exploitatie brengen van het exploitatiegebied.

Wettelijke procedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 24 juli 2014 tot en met 4 september 2014. Er zijn zeven zienswijzen ingediend. De zienswijzen liggen voor u ter inzage. Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen is een Nota van zienswijzen opgesteld. U treft die Nota aan in de bijlagen. In de nota zijn de zienswijzen beknopt weergegeven. Op de zienswijzen is een reactie opgesteld. Elke reactie eindigt met een conclusie of de zienswijze al dan niet leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Eén zienswijze leidt tot aanpassing van de toelichting op het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan wordt verduidelijkt dat de Kwartelweg voldoende geschikt is voor de afwikkeling van de verkeersbewegingen ten behoeve van het logeergebouw. Het aanvullen van de toelichting op een bestemmingsplan is geen wijziging in juridische zin ingevolge de Wet ruimtelijke ordening.

Ambtshalve wijzigingen

In het kader van de vaststellingsprocedure is ambtshalve geconstateerd dat, naast de aanpassingen als gevolg van de zienswijzen, ook op een aantal andere punten aanpassing van het bestemmingsplan gewenst is. In hoofdstuk 4 van de 'Nota van zienswijzen' worden deze ambtshalve aanpassingen beschreven. Op de betreffende punten wordt voorgesteld om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

7. Conclusie

Er zijn geen belemmeringen om het bestemmingsplan vast te stellen. Eén zienswijze en een aantal ambtshalve aanpassingen geven aanleiding om uw raad voor te stellen het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.



8. Voorstel/voorgenomen besluit

Wij stellen uw raad voor:

1. De Nota van zienswijzen met de daarin opgenomen reacties en conclusies vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan 'Eindsestraat 45' overeenkomstig de Lijst van wijzigingen gewijzigd 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 van de grondexploitatie op een andere wijze is verzekerd, namelijk via het afsluiten van anterieure overeenkomst;
4. het college van burgemeester en wethouders dan wel een door hem 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.

9. Communicatie

In het voortraject:

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen.

Na besluitvorming:

Het raadsbesluit zal op de gebruikelijke wijze gepubliceerd worden.

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN DONGEN,

De secretaris,

Mr. H.L.M. van Noort

De burgemeester,

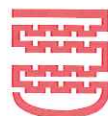
drs. M.F.A. van Diessen

Bijlagen

- Concept besluit
- Nota van zienswijzen met bijlagen

Ter inzage:

- B&W-advies c.q. collegebesluit
- zienswijzen



DE RAAD VAN DE GEMEENTE DONGEN;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 11 november 2014;

overwegende, dat met ingang van 24 juli 2014 het ontwerpbestemmingsplan 'Eindsestraat 45' gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen, van welke ter tervisielegging vooraf de wettelijk voorgeschreven bekendmakingen zijn gedaan;

dat binnen deze termijn zienswijzen zijn ingediend en daarom ontvankelijk zijn;

overwegende, dat de gemeenteraad zich met de inhoud van dit voorstel, waaronder begrepen de overwegingen ten aanzien van de zienswijzen kan verenigen;

gelet op artikel 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t :

1. De Nota van zienswijzen met de daarin opgenomen reacties en conclusies vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan 'Eindsestraat 45' overeenkomstig de Lijst van wijzigingen gewijzigd 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 van de grondexploitatie op een andere wijze is verzekerd, namelijk via het afsluiten van anterieure overeenkomst;
4. het college van burgemeester en wethouders dan wel een door hem 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, 18 december 2014

voorzitter

drs. M.F.A. van Diessen

DE RAAD VOORNOEMD,

griffier

drs. W.N. Vulto

Raadsvergadering d.d. 10 Dec 2014			
	CDA	DP	PvdA
voor	5	1	2
tegen			
	Volkspartij Dongen		VVD
voor	9		3
tegen			
besluit	aangenomen / verworpen / ingetrokken		