

Raadsvoorstel

Datum Raadsvergadering:

Agenda nr:

Onderwerp vaststelling bestemmingsplan Kloostervelden

Van: Nelly Mourik

Telefoonnummer: 4438

Email: Nelly.Mourik@Etten-Leur.nl

Aan de leden van de raad.

Voorstel

1. de bewoner Pianohof en bewoners Harpdreef ontvankelijk te verklaren in de ingediende zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan Kloostervelden.
2. in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen verwoord in de bijlage 'beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Kloostervelden' van oktober 2020.
3. het bestemmingsplan Kloostervelden gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand met planidentificatie NL.IMRO.0777.0147KLOOSTERVELDEN-3001 met bijbehorende bestanden waarbij voor de ondergrond gebruik is gemaakt van de Basisregistratie Grootchalige Topografie en de kadastrale ondergrond als vervat in bestand o_NL.IMRO.0777.0147KLOOSTERVELDEN-0000.dxf.
4. geen exploitatieplan zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen voor het plangebied Kloostervelden.

Inleiding

Op 23 juni 2020 stelde u de kaders vast voor de ontwikkeling van het plangebied Kloostervelden. Dit zijn de onbebouwde gronden gelegen tussen de weg Streek en Tamboerijn. Dit gebied is het voormalige houtproductiebos van het Withofterrein. Het bestemmingsplan Kloostervelden is een juridische vertaling van deze kaders. Het plan maakt het mogelijk om maximaal 142 woningen te bouwen met bijbehorend parkeren, wegen, groen en water. De vaststellingsprocedure is gevolgd. Er zijn 3 zienswijzen ingediend.

Beoogd effect en evaluatie:

In maart 2021 te beschikken over een onherroepelijk bestemmingsplan.

Argumenten

1.1 de zienswijzen zijn tijdig ingediend en gemotiveerd

Een zienswijze komt voor behandeling in aanmerking als deze is verzonden binnen de periode van ter inzage ligging van het ontwerpbestemmingsplan. Daarnaast moet de zienswijze gemotiveerd zijn. De ingediende zienswijzen voldoen aan deze voorwaarden.

2.1 de zienswijzen zijn beoordeeld

De zienswijzen zijn door ons beoordeeld. Voor ons standpunt verwijzen wij naar de bijlage 'beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Kloostervelden' van oktober 2020. De beantwoording is mede gebaseerd op uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De conclusie is dat de zienswijzen geen aanleiding geven om wijzigingen aan te brengen in het ontwerpbestemmingsplan Kloostervelden.

3.1 de ontwikkeling van het plangebied Kloostervelden is in strijd met het geldend bestemmingsplan

Het geldend bestemmingsplan 'Grauwe Polder' maakt het mogelijk om op deze gronden te bouwen voor maatschappelijke doeleinden. Woningbouw met wegen, parkeren, groen en water is hiermee in strijd. Voor de verlening van medewerking moet het bestemmingsplan gewijzigd worden. Dit heeft geresulteerd in het bestemmingsplan Kloostervelden.

3.2 fiets/voetpad krijgt bestemming 'Groen' en leidt tot wijziging planverbeelding

Op de planverbeelding van het ontwerpbestemmingsplan Kloostervelden heeft het fiets/voetpad tussen de weg Streek en de Tamboerijn de bestemming 'Verkeer-Verblijf'. Hoewel de breedte van deze bestemming beperkt is, kan theoretisch dit pad omgezet worden in een weg voor gemotoriseerd verkeer. Het ontwerpbestemmingsplan verzet zich hier niet tegen. Dit is echter in strijd met de kaders voor het gebied Kloostervelden. Deze geven namelijk aan dat er geen doorgaande verbinding komt voor gemotoriseerd verkeer tussen de weg Streek en Tamboerijn. Daarom wordt voorgesteld deze bestemming voor het fiets/voetpad te wijzigen in de bestemming 'Groen'. In deze bestemming zijn uitsluitend fiets/voetpaden toegestaan. Hiermee wordt volledig voldaan aan de kaders.

3.3 groen rondom 2 appartementengebouwen krijgt bestemming 'Groen' en leidt tot wijziging planverbeelding

Op de planverbeelding van het ontwerpbestemmingsplan Kloostervelden hebben de gronden rondom de 2 appartementengebouwen bij de Tamboerijn (veld 1) een woonbestemming zonder bouwvlak. Deze gronden worden ingericht als groen. Om dit nadrukkelijker in beeld te brengen en te borgen wordt voorgesteld de woonbestemming te wijzigen in de bestemming 'Groen'.

3.4 het bestemmingsplan voldoet aan de vastgestelde kaders

Op 23 juni 2020 heeft u de kaders vastgesteld voor de ontwikkeling van het plangebied Kloostervelden. Het bestemmingsplan Kloostervelden voldoet aan deze kaders. Voor de toetsing verwijzen wij naar de bijlage 'toetsing bestemmingsplan Kloostervelden aan vastgestelde kaders' van oktober 2020.

3.5 de vaststelling van het bestemmingsplan is een bevoegdheid van uw raad

Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening is de vaststelling van een bestemmingsplan een bevoegdheid van uw raad.

3.6 het is een wettelijke verplichting om een bestemmingsplan zowel langs digitale weg als analoog vast te stellen

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient een bestemmingsplan langs digitale weg en analoog vastgesteld te worden. Een analoge versie van het bestemmingsplan is bijgevoegd. Het digitale plan wordt na vaststelling gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl. Mocht er een verschil bestaan tussen het digitaal exemplaar en het analoog vastgestelde exemplaar dan gaat het digitale exemplaar voor. Naar onze mening is het analoge exemplaar identiek aan het digitale exemplaar en doet de hiervoor geschetste situatie zich niet voor.

3.7 het bestemmingsplan draagt bij aan de uitvoering van uw raadsprogramma 2018-2022

In uw raadsprogramma is opgenomen dat u in de raadsperiode 2018-2022 minimaal 800 woningen wil opleveren. De Kloostervelden met 142 woningen levert hieraan een belangrijke bijdrage. Wellicht dat niet alle woningen in 2022 worden opgeleverd maar in elk geval wel kort daarna.

4.1 het kostenverhaal is verzekerd

Met de ontwikkelaar van het plangebied Maas-Jacobs Projectontwikkeling is een (anterieure) overeenkomst gesloten. Op grond hiervan worden de gemeentelijke kosten verbonden aan de planontwikkeling doorbelast. Dit betreft ook de eventueel uit te betalen planschadevergoedingen. Op deze wijze is het kostenverhaal verzekerd. In de overeenkomst zijn ook voorwaarden opgenomen voor de aanleg van het openbaar gebied. Wij moeten de inrichtingsplannen goedkeuren. Maas-Jacobs legt het openbaar gebied aan me in acht name van de eisen van de gemeente. De gemeente houdt toezicht en neemt na goedkeuring het openbaar gebied over.

Alternatieven/varianten

Alternatieven/varianten zijn niet aan de orde. Op 23 juni 2020 heeft u kaders vastgesteld voor de ontwikkeling van het plangebied Kloostervelden. Tijdens de besluitvorming hebben inwoners gebruik gemaakt van het spreekrecht bij uw raad. Deze inbreng komt inhoudelijk overeen met de ingediende zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan. Daarnaast is diverse malen overleg geweest met de omgeving. In het overleg van 25 mei 2020 zijn nog alternatieve plannen aan de orde geweest voor veld 3 (achter Harpdreef). Toen bleek dat deze niet de voorkeur hebben van de omgeving. Dit nog los van het feit dat deze alternatieve plannen vanuit stedenbouwkundig oogpunt ook niet wenselijk zijn. Deze informatie heeft u bij uw besluitvorming over de vaststelling van de kaders betrokken. In juni 2020 zag u in de ingebrachte argumenten geen aanleiding om de kaders aan te passen. Er zijn geen gewijzigde omstandigheden. Daarom is er nu geen aanleiding om alternatieven/varianten te onderzoeken.

Wel is in de beantwoording van de zienswijzen aandacht besteed aan nog een alternatief dat is ingebracht door bewoners Harpdreef. Om diverse redenen vinden wij dit geen goed alternatief. Korthedshalve verwijzen wij naar zienswijze 2 en de beantwoording hiervan in de bijlage.

Kanttelingen en risico's

Er zijn geen kanttekeningen en risico's te benoemen.

Toelichting

Financiële toelichting

De kosten verbonden aan het planproces worden doorbelast aan Maas-Jacobs. Dit geldt ook voor eventuele planschadevergoedingen. Maas-Jacobs legt het toekomstig openbaar gebied aan binnen onze kwaliteitsnormen en toezicht. Gemeente Etten-Leur neemt na goedkeuring het openbaar gebied over voor € 1,-. Maas-Jacobs betaalt het bestemmingsplan en de onderzoeken. Dit is geregeld in de (anterieure) overeenkomst.

Juridische toelichting

Na in werking treding van het bestemmingsplan is er een juridische basis voor de verlening van de omgevingsvergunning voor de woningbouw.

Personele toelichting

De werkzaamheden zijn opgenomen in de afdelingsplannen 2020 en 2021.

Duurzaamheid

People

De appartementen hebben een volledig woonprogramma op één niveau. Deze woningen zijn geschikt voor o.a. starters, senioren en mindervalide mensen. Het openbaar gebied wordt zodanig ingericht dat dit uitnodigt tot verblijven. Daarbij kan gedacht worden aan wandelen en spelen. Het feit dat de oude bidgang wordt hersteld en het park wordt samengevoegd met de Grote Toer is daarbij van toegevoegde waarde. De appartementen en grondgebonden woningen grenzend aan het park, hebben hier uitzicht op. Dit verhoogt de sociale veiligheid. Dit is positief voor het gebruik van het park.

Planet

De woningen worden gasloos gebouwd. Er worden zonnepanelen, warmtepompen en een gebalanceerde ventilatie met een WarmteTerugWininstallatie toegepast. In het toekomstig openbaar gebied wordt waterretentie aangelegd. Ook wordt er bij de aanplant rekening gehouden met biodiversiteit.

Profit

De bouw van de woonwijk levert regionale werkgelegenheid op. Maas-Jacobs is een regionaal bedrijf. Daarnaast betekent de woningbouw deugdelijke huisvesting voor iedereen.

Planning

Uw vaststellingsbesluit wordt zo spoedig mogelijk bekend gemaakt. Vervolgens ligt het bestemmingsplan 6 weken ter inzage met de mogelijkheid voor belanghebbenden om beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Hoofdstuk 1, afdeling 2 van de Crisis- en herstelwet is van toepassing. Dit betekent dat in het beroepschrift moet worden aangegeven welke beroepsgronden worden aangevoerd tegen uw vaststellingsbesluit. Na afloop van

de beroepstermijn van 6 weken kunnen geen nieuwe beroepsgronden meer worden aangevoerd. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State moet binnen 6 maanden uitspraak doen. Dit is sneller dan in standaardprocedures.

Communicatie en participatie Vóór besluitvorming

Intern

Intern is overleg geweest met de vakdisciplines stedenbouw, verkeer, milieu, grondzaken, civiele techniek, vergunningverlening, wonen, communicatie en de wijkmanager. Zij kunnen met het voorstel instemmen.

Extern

Op 18 september 2019 en 22 januari 2020 zijn er informatieavonden geweest voor omwonenden en belangstellenden. De aanwezigen waren overwegend positief over de plannen voor de Kloostervelden.

In januari 2020 en maart 2020 zijn er nog extra overleggen geweest met bewoners van de Streek, Harpdreef en Tamboerijn. De bewoners aan de Tamboerijn hebben gevraagd om een oplossing voor inschijnende lichten. Deze oplossing kan gevonden worden in de vorm van beplanting. Deze oplossing wordt nog verder uitgewerkt. De bewoners aan de Streek en Harpdreef waren tevreden met één ontsluiting op de weg Streek ter hoogte van het structureel bos. De tweede ontsluiting ter hoogte van de woning Streek 27-29 is vervallen.

Op 25 mei 2020 is naar aanleiding van de behandeling van de kaders in de raad debatteert van 11 mei 2020 een extra overleg geweest met de bewoners van de Harpdreef en Streek. Dit overleg heeft niet geleid tot wijziging in de kaderstelling door uw raad op 23 juni 2020.

Belanghebbenden waaronder omwonenden zijn persoonlijk in kennis gesteld van de vaststellingsprocedure voor het bestemmingsplan Kloostervelden. Er zijn 3 zienswijzen ingediend. Deze geven geen aanleiding voor wijzigingen.

Bewoners Harpdreef hebben aandacht gevraagd voor de verkeerssituatie in hun straat. Objecief beoordeeld (verkeersonderzoek 7 mei 2020) is er geen probleem in de Harpdreef. De ontwikkeling van het gebied Kloostervelden leidt ook niet tot problemen in de Harpdreef. Dit is ook de beantwoording van de zienswijzen hierover. Toch ervaren de bewoners de verkeerssituatie als onveilig. Wij zijn met het in overleg om te bekijken op welke wijze dit gevoel weggenomen kan worden. Deze actie staat los van de ontwikkeling van de Kloostervelden.

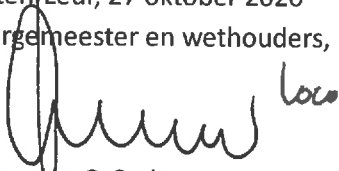
Na besluitvorming.

Degenen die een zienswijzen hebben ingediend, worden persoonlijk in kennis gesteld van uw besluit. Daarbij wordt gewezen op de beroepsmogelijkheid bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Maas-Jacobs, woningcorporatie Alwel en de zusters Franciscanessen worden ook in kennis gesteld van uw besluit. Daarnaast vinden er de wettelijk voorgeschreven bekendmakingen plaats. Uw besluit wordt ook opgenomen in uw openbare besluitenlijst.

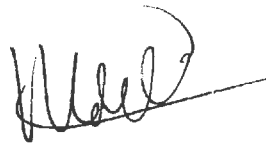
Bijlagen

- ontwerpadviesbesluit
- ingediende zienswijzen (3x)
- situatietekening met veldindeling
- beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Kloostervelden oktober 2020
- toetsing bestemmingsplan Kloostervelden aan vastgestelde kaders oktober 2020
- bestemmingsplan Kloostervelden
- bijlagen behorende bij bestemmingsplan Kloostervelden

Etten-Leur, 27 oktober 2020
burgemeester en wethouders,

Handwritten signature of Dhr. drs. C. Smits, with the word 'loco' written in the right margin.

Dhr. drs. C. Smits
gemeentesecretaris

Handwritten signature of Mw. dr. M.W.M. de Vries.

Mw. dr. M.W.M. de Vries
burgemeester